

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-1140664

הצרכת שטחים נחלה 57 - שדמות דבורה



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005257550/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בתחום נחלה 57 בישוב שדמות דבורה.
 התכנית מוגשת על ידי האגודה החקלאית שדמות דבורה וביזומת פז גיל ורויטל בעלי רשות.
 שטח התכנית הינו כ-23.4 ד', מתוכם 2.5 ד' המיועדים לשטח מגורים בישוב כפרי ו-20.9 ד' לקרקע חקלאית.
 כיום בתחום הנחלה:
 בשטח המגורים- יח"ד אחת, סככה חקלאית ואורווה עם חצר לסוסים מלפני שנת 1965.
 בשטח החקלאי- ובצמידות לאורווה סככה חקלאית נוספת.

התכניות החלות בשטח הן:

206-0328575 תכנית מתאר מקומית לישוב שדמות דבורה המאושרת מיום 17.12.2018. תכנית זו הרחיבה את שטחי המגורים בנחלות ל-2.5 ד', הוסיפה יח"ד שלישית ע"פ הנחיות תמ"א 1/35 וכן הסדירה שימושי פלי"ח בנחלות. זכויות הבניה ע"פ תכנית זו כדלקמן:

655 מ"ר עיקרי ו-150 מ"ר שירות עבור שימוש מגורים עבור 3 יח"ד ב-3 לא כולל יחידה קטנה בגודל של 55 מ"ר, תכסית 35% ב-2 קומות, קווי בניין - 4 מ' צידי, קדמי 5 מ' ואחורי 0 מ'.

200 מ"ר עבור קבוצת שימוש 1, ו-300 מ"ר עבור קבוצת שימוש 2 ו-3 עפ"י מסמך המדיניות של הועדה המחוזית בנושא פלי"ח בנחלות.

זכויות הבניה בשטח החקלאי בנחלה הוגדרו עפ"י תכנית ג/21904 - תכנית נושאת למבנים חקלאיים במחוז צפון.

תכנית זו מבקשת להסדיר את הפעילות החקלאית הוותיקה שמתקיימת בנחלה (שכיום תופסת חלק ניכר משטח המגורים) בשטח הקרקע החקלאית ולתת אפשרות נאותה לחקלאי (בר הרשות בנחלה) ולדורות הממשיכים לממש את זכותם בשטח המגורים וזאת ע"י:

1. הצרחת שטחים בין השטח החקלאי לבין שטח המגורים בנחלה עפ"י סעיף 62א(א)(1)
2. הקטנת קו בניין צידי מ-4 מ' ל-3 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הצרחת שטחים נחלה 57 - שדמות דבורה

206-1140664

מספר התכנית

23.400 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
	קואורדינאטה X	241000
	קואורדינאטה Y	734300

1.5.2 תיאור מקום בחלק בצפוני של הישוב שדמות דבורה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדמות דבורה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שדמות דבורה שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15722	מוסדר	חלק	9-10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
206-0328575	10057 - 57

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>206-0328575</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 206-0328575 בתחומה של תכנית זו.	8122	7977		24/02/2019
<u>206-0856906</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 206-0856906. הוראות תכנית 206-0856906 תחולנה על תכנית זו.	11208	4823		19/03/2023
<u>ג/10988</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/10988. הוראות תכנית ג/10988 תחולנה על תכנית זו.	4967	1862		01/03/2001
<u>ג/21904</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		גינין בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 21 22/01/2024	גינין בליש	22/01/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	(1)		מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	שדמות דבורה			04-6767032		mazagudsh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב שדמות דבורה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיל פז			שדמות דבורה	(1)				gilpaz66@gmail.com
פרטי	רויטל פז			שדמות דבורה	(1)				gilpaz66@gmail.com

(1) כתובת: מושב שדמות דבורה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גינן בליש	ה.52957		.		(1)	04-6723999		office@aradplan.co.il
	מודד	שוכאת נגאר	783		דבוריה		(2)			sh.nj1966@gmail.com

(1) כתובת: תרשיש 4, אזור תעשייה קדמת גליל.

(2) כתובת: ת.ד.1027.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לאחסון ציוד חקלאי, מזון בעח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית ואריזתה או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.
נחלה	קרקע חקלאית הכוללת בתוכה מגורים ומשק חקלאי, בתוך ישוב המאורגן באגודה חקלאית שיתופית או מחוצה לו. נמסרה לצורך פרנסת ומגורי מתיישב ומהווה יחידה משקית חקלאית אחת, אשר את גודלה קבע שר החקלאות בהתייעצות עם מנהל התכנון שליד משרד החקלאות. הקרקע נמצאת בבעלות המדינה, קרן קיימת לישראל או רשות הפיתוח, ואשר הוחכרה למתיישב בתנאים הנהוגים במנהל לגבי נחלות. קיימות נחלות חקלאיות הכוללות את כל המרכיבים כנ"ל, על קרקעות בבעלות פרטית כמוגדר בחוק.
שימושים עבור פעילות לא חקלאית (פל"ח) בנחלות	קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים, בה נכללים השימושים הבאים : א. גידולים חקלאיים לסוגיהם. ב. מבנים חקלאיים ומבני שרות לחקלאי כגון מתבן, מחסן, סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים, ו/או סככות לאחסון כלי רכב חקלאיים, חממות ובתי צמיחה, ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי הצמוד לאזור המגורים, אך לא ייאסרו בתחום שטח המגורים. ג. מבני משק לגידול בע"ח הקיימים באזור המגורים בנחלה יוכלו להישאר על כנם. לא ניתן להוסיף מבני משק לגידול בע"ח חדשים. שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושי הפל"ח - ימוקמו באזור השטח למגורים בנחלה בנוסף לשימוש "מגורים". קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות : א. עיבוד תוצרת חקלאית : מבנים ומתקנים המשמשים לעיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית (כגון : יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה). ב. חקלאות תיירותית : פעילות המבוססת על פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית (כגון : יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, רפת, דיר, גידול וייבוש תבלינים וצמחי מרפא, מכוורת ורדיית דבש). קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גידול בע"ח מיוחדים : כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים. סוסים. פינת חי. 4. מוסד לטיפול בכלים חקלאיים - כל זאת בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו עת הגופים המוסמכים והסדרת נגישות וחניה. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות : א. תיירות ואירוח כפרי : מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים כולל יח' אירוח כפרי (צימרים) ושירותים תומכים בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד

הגדרת מונח	מונח
<p>התיירות, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב.</p> <p>ב. משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב כגון : אדריכל, שמאי, יועץ, כלכלן, עורך דין, רואה חשבון, וכדומה.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות (המנוהלים עי המתיישב כגון : גלריות וסדנאות לאומנות, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, עיצב אופנה, טיפול וריפוי טבעי, בריכה טיפולית, מרכז למידה, קייטרינג, אפיה.</p> <p>ד. שירותי רווחה וחינוך : כגון צהרון, משפחותון, מעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים .</p> <p>הנחיות :</p> <p>1) לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 (שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים) יוגדרו זכויות בניה כמופיע בסעיף 5 להלן : טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע.</p> <p>2) סך כל אחוזי הבנייה בשטח במגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.</p> <p>3) במידה ואחוזי הבנייה בשטח המגורים בנחלה עולים על 60% (או יעלו על 60% לאחר תוספת הזכויות ל-3 קבוצות השימושים המפורטות לעיל), ימוקמו השימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 (כנל) בשטח החקלאי בנחלה הצמוד לאזור המגורים ובכל מקרה גודלו של שטח המגורים בנחלה והשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות יחד לא יעלה 2.5 דונם.</p>	



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הצרחת שטחים לצורך הקמת בית מגורים נוסף וללא פגיעה במבנה חקלאי פעיל מלפני 1965 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

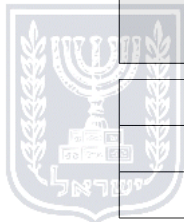
1. הצרחת שטחים בין השטח החקלאי לבין שטח המגורים בנחלה .
2. שינוי קווי בניין.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	57
קרקע חקלאית	10057



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב בכפרי	2,500	10.68
קרקע חקלאית	20,912.2	89.32
סה"כ	23,412.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.19	10.68
קרקע חקלאית	20,911.98	89.32
סה"כ	23,412.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יחידת קרקע בתחום חלקה א, הכוללת אזורי משנה כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אזור מגורים בתחום חלקה א': השטח מתוך הנחלה אשר שטחו מוגדר בתשריט, שבו מותר לבנות יחד חד-משפחתיים ו/או דו-משפחתיים וחניות פרטיות. בתוך תחום בית המגורים תותר הקמת משרד לעוסקים במקצועות חופשיים. 2. יח"ד קטנות: תותר הקמת יח"ד קטנות (יחידות הורים). 3. שימושי פל"ח (עבור פעילות לא חקלאית): ראו ס' 1.9 לעיל בהוראות תכנית זו. 4. שימושים חקלאיים: <p>מבנים חקלאיים ומבני שרות לחקלאי כגון מתבן, מחסן, סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים, ו/או סככות לאחסון כלי רכב חקלאיים, חממות ובתי צמיחה, ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי הצמוד לאזור המגורים, אך לא ייאסרו בתחום שטח המגורים.</p> <p>מבני משק לגידול בע"ח הקיימים באזור המגורים בנחלה יוכלו להישאר על כנם. לא ניתן להוסיף מבני משק לגידול בע"ח חדשים.</p> <p>שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושי הפלח - ימוקמו באזור השטח למגורים בנחלה בנוסף לשימוש "מגורים".</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות תכנית מס' ג/21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. מיקום המבנים: בחלק הקדמי של אזור המגורים בנחלה יותרו הקמת מבני מגורים, מבני קייט, מבנים למעון קשישים ושימושים נוספים המותרים באזור המגורים. מבנים למלאכה, תעשייה זעירה, מבני שרות לחקלאות ומבנים נוספים המותרים באזור המגורים בנחלה, והעלולים להוות מטרד לשכנים, ימוקמו בשולי הנחלה, אך בצמידות האפשרית לשטח המבונה.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים בנחלות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מרביים לאותה עת, על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים, כולל לולים סגורים. 2. ישמר מרחק בין מבנים חדשים לגידול בעלי חיים לבין מבני מגורים בהתאם לתקנים המחייבים העדכניים. לולי הודים ופטם חייבים להיות לולים מבוקרים הכוללים טכנולוגיה לטיפול בריחות, במרחק ממבני מגורים בהתאם לתקנים המחייבים העדכניים. 3. תותר התקנת מערכות סולאריות - על גגות המבנים החקלאיים. <p>ג מבני פלח יוקמו על פי תכנית בינוי באישור וועדה מקומית גליל תחתון. תכנית הבינוי תתייחס לכל השימושים ויש לראות בשימוש מגורים כשימוש עיקרי. לא יתאפשרו שימושי פל"ח ללא קיום של יחידת מגורים אחת לפחות בחלקה א'.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי גמר: גימור החזיתות מסביב למבנה כולל המבנים על הגג יהיה מבניה קשיחה או קירוי קל, בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית. 2. קולטי שמש ותאים סולאריים: ישולבו בבניין. בגג משופע: ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח: הקולטים ישולבו בתכנון ועיצוב הגג והדוד יוסתר ככל הניתן.</p>
ג	<p>דרכים וחניות</p> <p>1. חלה חובת הצגת מקומות חניה עפי התקן בתחום המגרש. 2. חניה מקורה בתחום קווי הבניין: תותר בקומת המסד של בית מגורים ובתנאי שתשתלב במבנה. 3. חניה פתוחה מפולשת תבוצע בהתאם להנחיות עיצוב מרחביות של הוועדה המקומית. 4. תותר הקמת מבני חניה צמודים, בשני מגרשים גובלים. 5. זכות מעבר בין מגרשים גובלים (שכנים): תתאפשר נגישות לשימושים ולתכליות האפשריות בייעוד זה באמצעות תוואי מוסכם על ידי 2 השכנים, המוגדרת כ"הסכם למתן רשות בלתי הדירה לשימוש בזכות מעבר".</p>
ד	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאים להוצאת היתרי בניה - בחלקה א' בנחלה: א. הגשת תכנית בינוי לכלל שטח החלקה: תציג את פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז, גדרות וכד'. ב. הסדרת דרך גישה לכלי רכב ברוחב מינימלי של 3.0 מ' - לצורך גישה לכלל מבני המגורים, לשטח החקלאי ולפעילויות פלח. ג. יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש תיקון בהעמדת המבנים המתוכננים, או להתנות תנאים, אם לדעתה יהיה בכך כדי להפחית מפגעים לשכנים הגובלים.</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים - בחלקה א' בנחלה: א. תסומן דרך גישה למבנה החקלאי העוברת בתחום הנחלה. בנוסף, תתאפשר דרך גישה למבנה החקלאי העוברת בגבול שבין נחלות סמוכות ובתנאי שמקובלת על השכנים, ו/או בהסתמך על דרכים קיימות שבהסכמה. ב. יוצג פתרון הניקוז: אל מערכת הניקוז האזורית. ג. אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים. ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר, אשר לא "מצאו בהם פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות הלא רצויות, וקיים חשש סביר שהבניה והשימושים המבוקשים יהיו מפגע סביבתי/אקולוגי.</p>
ה	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>ביעוד מגורים בישוב כפרי יחולו ההנחיות הבאות בנושא הפרדת מגרש מנחלה: ניתן לחלק מגרש ביעוד כפרי ל- 2 מגרשים. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרש השני יישאר אף הוא ביעודו של מגורים בישוב כפרי ובו שימוש למגורים בלבד. הפיצול יאושר כפוף להוראות הבאות: א. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת). ב. גודל מגרש מקסימאלי יהיה בהתאם להוראות בטבלה 5. ג. לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל.</p> <p>ד. מגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחויב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגני"ס.</p> <p>ה. תנאי לאישור התשריט יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תו"ב. תכנית הבינוי תציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה.</p> <p>ו. שום דבר מהאמור בסעיף זה, אינו מחייב את הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה, ככל שזו תסבור כי התשריט, הבינוי המוצג, או ההתנגדויות שיוגשו לו מצדיקים את דחייתו, עליה להימנע מלאשרו.</p>	
קרקע חקלאית	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>א. מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904, בהתאם למותר באזורי רגישות 6.</p> <p>ב. בשטח זה לא ניתן לסלול דרכים נוספות. דרכי עפר קיימות יישארו ברמה של דרך חקלאית בלתי סלולה.</p> <p>ג. תתאפשר ותינתן גישה לכל השטחים החקלאיים שבתחום התכנית.</p> <p>ד. בשטח זה יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ה. בשטח זה ניתן לבצע דישון וריסוסים, בתנאי שלא תהיה כל פגיעה בבריאות הציבור, בדגש על אזורי מגורים, מוסדות ומבני ציבור.</p> <p>ו. אסורה כל בניה או חניה, בתחום קו בנין של דרך מס' 767.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
															שרות	עיקרי	
5	0	3	3	0	2	8.5	3 (4)	35 (3)	805			150 (2)	655 (1)	1000	57	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	0	1	4.5		10	200				(5)	2500	57	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	0	1	4.5	4 (7)	15	300				(6)	2500		פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
0	50	3	3		(8)	(8)	(8)	(8)	(8)			(8)	(8)		10057		קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין למבנים לא חקלאיים (פלי"ח) ייקבעו בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית ובתאום עמה.

ב. גובה מבנה : יימדד מפני קרקע טבעית או החפורה : הנמוך מבין השתיים. גובה קומת מרתף / מסד לא יעלה על 2.40 מ', ויתווסף לגובה המותר מפני קרקע טבעית או החפורה : הנמוך מבין השתיים.

ג. אחוזי בנייה כוללים : וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו או ע"פ המצב הקיים כמסומן בתשריט.

ד. בניה מתחת לכניסה קובעת : תותר קומת מרתף / מסד סגורה מתחת למפלס הכניסה ועלית גג - ללא חריגה ממסגרת שטחי הבניה המותרים.

ה. שטחי החניה : יחושבו במסגרת שטחי שירות. גובה חניה מקורה לא יעלה על 2.20 מ'.

ו. שטחי פלי"ח כוללים 500 מ"ר ומתחלקים כך : עד 200 מ"ר לשימושים חקלאיים, עד 140 מ"ר לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ועד 160 מ"ר לשימושים תומכי חקלאות פעילים.

ז. בייעוד מגורים בישוב כפרי : קווי הבניין של סככות חניה יכולים להיות בקו 0 מכביש הגישה למגרש, וכמו כן בקו בנין קדמי ו/או צדדי 0.

ח. הוראות מיוחדות לפיצולי מגרשים מנחלה :

א. גודל מגרש מקסימאלי בקדמת הנחלה הצמוד לדרך מאושרת יעמוד על 350 מ"ר. גודל מגרש מקסימאלי בעורף והמרוחק מקדמת הנחלה יעמוד על 500 מ"ר.

ב. זכויות הבנייה במגרש המפוצל המיועד למגורים בלבד כדלקמן :

קווי הבניין : צידי - 3 אחורי - 3 וקדמי - 3, גובה - 9 מ' לגג משופע, מספר קומות - 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, זכויות הבנייה בסך הכל בכל מגרש יהיו לפחות 160 מ"ר ליח"ד אחת (מתוכם 140

מ"ר שטח עיקרי +20 מ"ר שטח שרות לפחות) ויופחתו מזכויות הבניה המאושרות בנחלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) נקבע לפי 200 מ"ר ליחיד, לפי 3 יחיד בנחלה + 55 מ"ר ליחידת הורים, כחלק ממבנה המגורים ולא במבנה נפרד. בתוך בית המגורים תותר הקמת משרד לעוסקים במקצועות חופשיים בשטח כולל מרבי של 50 מ"ר שיהוו כחלק מזכויות הבניה ולא בנוסף.
- (2) נקבע לפי 50 מ"ר שטח שירות ליחיד, לפי 3 יחיד. מתוך סך זכויות הבניה המותרות לשירות - ישמשו 25 מ"ר לחניה, והשאר לממ"ד, מחסן ו/או מבנה עזר לנחלה.
- (3) התכסית לכל השימושים יחד בייעוד "מגורים בישוב כפרי" לא תעלה על 60%.
- (4) 3 יחיד לנחלה + יחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר, כחלק ממבנה המגורים ולא במבנה נפרד.
- (5) קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים : סך שטח הבניה המרבי לשימושים חקלאיים לא יעלה על 200 מ"ר, שמתוכם 100 מ"ר עבור גידול בעלי חיים.
- (6) לשימושים הכלולים בקבוצה מס' 2 (שימושים המבוססים על פעילות חקלאית) וקבוצה מס' 3 (שימושים תומכים לפעילות החקלאית) : סך זכויות הבניה לא יעלה על 300 מ"ר, בהתאם לפירוט הבא :
 - א. עד 140 מ"ר : עבור שימושים המבוססים על פעילות חקלאית . ב. עד 160 מ"ר - עבור שימושים תומכים לפעילות החקלאית. ג. ועדה מקומית - תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בסעיף א' לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מסך זכויות הבניה המוקצות לסעיף זה, וסך כל זכויות הבניה לשימושים המפורטים בסעיפים לא יעלה כאמור לעיל על 300 מ"ר.
 - (7) יחידא (160 מ"ר - לפי 40 מ"ר ליחידא).
 - (8) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית מסי ג/ 21904 ובכפוף לה בהתאם למותר באזורי רגישות 6 , בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות עייף סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים : בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להוראות מרחביות תקפות באותה העת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב - מתן היתרי בניה על פי תכנית זו, מותנה בחיבור מוסדר למערכת הביוב היישובית, כולל חיבור לפתרון קצה מוסדר באישור משרד הבריאות. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה: הבטחת ניקוז מי נגר בכל תחום התכנית, לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת עי רשות הניקוז האזורית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי על תא שטח שלם, למעט מקרים של הרחבת מבנה קיים. 2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). 3. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מסי 2 ו-3 (שימושים לא חקלאיים) יינתן רק לבעל זכויות שנחלה המתגורר שנחלה דרך קבע. 4. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה. 5. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. 6. היבטי ביסוס קרקע: תנאי להיתר בניה קבלת התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסיסמיים. 7. הסדרת תשתיות מים: א. תנאי למתן היתרי בניה למבנים האמורים להתחבר למערכת מי שתיה יהיה הסדרת מערכת התשתיות בישוב בהתאם למפורט בנספחי מים וביוב, המהווים חלק ממסמכי התכנית. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי דרישות דלעיל. ב. כל בקשה לביצוע תשתיות מים וביוב, תועבר להתייחסות משרד הבריאות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ג. מבנה שנבנה כדין לפני הפקדתה של התכנית, המצוי בתחום שני ייעודים על-פי התכנית, תחולנה ההוראות המתייחסות לייעוד המתאים ביותר למבנה לפי השימושים המותרים בו ערב הפקדתה של התכנית. היו מותרים במבנה מספר ייעודים או מספר שימושים, תחולנה ההוראות</p>	<p>6.4</p>

6.4	מבנים קיימים
	המטיבות מבין ההוראות האפשריות".

6.5	הריסות ופינויים
	מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי	
--------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11