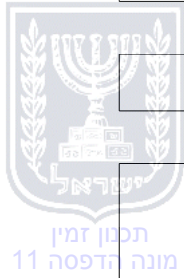


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-1074624

נחלה 55 שדה אילן. הגדלת רפת חלב ג/27402



צפון

מחוז

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 206-1074624
התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 27/12/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/04/2023

להפקיד את התכנית

03/08/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בשטח הנחלה 55 שבישוב שדה אילן חלה תכנית 206-0688283. לפי התכנית בשטח חקלאי של כ-26.4 ד' בנחלה מותר לבנות 10,540 מ"ר מבנים לבעלי חיים בשימושים גם לרפתות. מהשטח המותר לבניה נבנה 9782 מ"ר לרפת החלב שכבר קיימת מספר שנים ללא הפרעה לסביבה. כדי לייעל משק החלב ולהוזיל את המוצר מתבקש להרחיב את הרפת החלב הקיימת בתחום שטח חקלאי בנחלה. כמו כן, תכנית ג/25072 המאושרת שחלה בשטח לא מוסיפה יח"ד בנחלה, לכן לפי תמ"א 1/35 מוצע להוסיף יח"ד קטנה לדור השלישי הממשיך ובהתאם גם זכויות בניה. משום ששטח ציבורי פתוח (תא מס' 377) שנמצא לפני נחלות/ תאי שטח 56, 57 ולא מאפשר גישה אליהן לרכב מדרך הסטטוטורית בתכנית מוצע לכלול את השצ"פ בתחומה ולהסדיר את הגישה.



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

שם התכנית	שם התכנית
1.1	27402 נחלה 55 שדה אילן. הגדלת רפת חלב ג/27402

מספר התכנית	מספר התכנית
206-1074624	206-1074624

שטח התכנית	שטח התכנית
1.2	31.525 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
---	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
----------------------	-----

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

240050

קואורדינאטה Y

740120

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 55 בחלק הצפוני של ישוב שדה אילן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדה אילן

נפה

כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדה אילן			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15135	מוסדר	חלק	119, 140	

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
206-0688283	1055, 377, 55

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
תמא/ 35 /1 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
206-0688283	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 206-0688283 בתחום הקו הכחול של תכנית זו	9803	10166		10/08/2021
ג/ 21904	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 21904 בתחום הקו הכחול של תכנית זו	7640	2258		13/12/2017



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בוריס אבליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		בוריס אבליס		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	14/01/2023	בוריס אבליס	11: 22 14/01/2023	טבלת זכויות והוראות בניה בשטח חקלאי	כן
תשתיות	רקע		4	22/05/2023	בוריס אבליס	13: 36 22/05/2023	מסמך הוכן בהתאם לסעיף 4א' סעיף קטן 3 של תמ"א 35 שינוי מס' 1ב'	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/01/2023	בוריס אבליס	12: 50 04/01/2023	מצב מאושר	לא

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

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)		אגודה חקלאית שתופית-שדה אילן בע"מ	שדה אילן			04-6767233	04-6765038	tsdelan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: (1)כתובת: מושב שדה אילן ד.נ. גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריה סטראוס			שדה אילן	(1)		04-6766577		ar58@walla.com

(1) כתובת: שדה אילן נחלה 55.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בוריס אבליס	69950	ברוך א.אדריכלות בינוי ערים	כרמיאל	אשכולות	112	04-9880725		10baruh@gmail.com
מודד	מודד	סמי חלבי	1114	GEO-MAP	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8848660	04-8848661	geomap.sami@gmail.com

(1) כתובת: דאלית אל כרמל ת.ד. 5131.

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
פל"ח	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח) לצרכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן: קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים בה נכללים השימושים הבאים: גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות: א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת: מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'). ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר,



מונח	הגדרת מונח
	יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחות, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג.עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.

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

תוספת שטח בניה לרפת החלב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי בניה לרפת החלב

תוספת זכויות בניה ליחידת דיור קטנה בנחלה.

תוספת שטחי בניה לקירוי חניות למגורים.

שינוי קווי בנין

שינוי יעוד שטח שצ"פ לדרך

שינוי הוראות בניה.

הוספת יח"ד אחת קטנה לישוב שבו מאושרות 293 יח"ד



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	55
קרקע חקלאית	1055
שטח ציבורי פתוח	377
דרך מוצעת	60

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	60
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	55
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	377
מבנה להריסה	דרך מוצעת	60
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	377

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,707.24	8.59
קרקע חקלאית	26,428.72	83.83
שטח ציבורי פתוח	2,388.98	7.58
סה"כ	31,524.94	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,019.58	3.23
מגורים בישוב כפרי	2,707.23	8.59
קרקע חקלאית	26,428.75	83.83
שטח ציבורי פתוח	1,369.41	4.34
סה"כ	31,524.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

1. מגורים
2. משרד לבעלי מקצוע חופשיים המתגוררים במגרש
3. מבני עזר
4. חניות מקורות
5. בריכת שחיה
6. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, שימושים תומכים לחקלאים פעילים ושימושים חקלאים בהתאם למפורט בסעיף 1.9 (הגדרות)

4.1.2**הוראות**

א

הוראות בינוי

כל מבנה יהיה תואם את הסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות עיצוב מרחביות של הוועדה המקומית.

ב

חלוקה לתאי שטח

פיצול מגרש מנחלה:

ניתן לחלק מגרש כפרי ל- 2 מגרשים או יותר. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב 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 מגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת). הגישה למגרש המפוצל תהיה מדרך סטטוטורית.
- ב. לתשריט יצורף נספח בינוי ואישור ע"י הוועדה המקומית. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה מקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבניה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל.
- ג. תשריט אינו משנה את ייעודי הקרקע, אלא מחלק את המגרש ומפרט את הבינוי בו בלבד.
- ד. מגרש המפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחויב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגנ"ס.
- ה. תנאי לאישור התשריט יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תו"ב.
- ו. שום דבר מהאמור בסעיף זה, אינו מחייב את הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה, ככול שזו תסביר כי תשריט, הבינוי המוצג, או התנגדויות שיוגשו לו מצדיקים את דחייתו, עליה להימנע מלאשרו.

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

1. גידולים חקלאים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, רפת לחלב לרבות גידול בעלי חיים למיניהם בתנאי שלא יבצר מטרד למגורים הסמוכים ובאישור של משרד להגנה הסביבה.
2. מחסנים: לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.
3. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה, וקירור.



4.2	קרקע חקלאית
	4. סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 5. חניות מקורות. 6. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי, משרד משקי, בריכת אגירה וכדומה. 7. לא ניתן לשימוש : מפעל קומפוסט(אלא לשימוש עצמי בלבד). מרכז מזון לבעלי חיים (אלא לשימוש עצמי בלבד). אחסנה גלויה כלשהיא, אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של בעל הנחלה ואינו חורגת בהיקפה ובאופייה מצרכי התפעול השותף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הזכויות ומגבלות על שימוש דומה בתוך מבנה. כל שימוש חקלאי אחר שיכול לגרום למטרד למגורים ולאירוח תיירותי הסמוכים לפי חוות דעתו של משרד להגנת הסביבה.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	1. שטח פתוח לשימוש כלל הציבור . 2. משטחי גינון, צמחיה וחורשות. 3. שבילים להולכי רגל, מדרכות, רחבות ציבוריות. 4. קירוי ברשת צל. 5. מתקני משחק וספורט. 6. מבנה שרות למיון וחלוקת דואר ומתקנים הנדסיים. 7. מעבר תשתיות. 8. מקלטים ציבוריים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות. גינון ונטיעות, חניות. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, תאורת רחוב, ריהוט רחוב לרבות ספסלים למנוחה ושלוט רחוב.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	55	(1) 2700	505	(2) 184			60	(4) 4	9	2	1	(5) 3	(5) 3	0	(5) 5		
מגורים ביישוב כפרי	מסחר תעסוקה ותיירות	55	2700	160				60	(6) 4	9	2	1	3	3	0	5		
מגורים ביישוב כפרי	תעסוקה	55	2700	140				60		9	2	1	3	3	0	5		
מגורים ביישוב כפרי	קרקע חקלאית	55	2700	200				60	(7) 200	9	2	1	3	3	0	5		
קרקע חקלאית	מבני משק	1055	26000	(8)	(8)	(8)		(8)		(8)	(8)		(8)	(8)	(8)	(8)		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	377	2300	30		100		10			1	1	3	3	3	2.5		

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:

- הוועדה המקומית תהיה ראשית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 (ראה סעיף 1.9) ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות בניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות בניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות בניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלה על המוגד בטבלה.
- הוראות בניה ליחידות אירוח יהיו כפופות לתקנים פיזיים לתכנון של משרד התיירות.
- הוראות השימושים ובניה של מבנים חקלאים כפופים למדיניות של משרד החקלאות התקפה במועד הוצאת היתר בניה.
- קו בנין לבינוי קיים יהיה בהתאם למסומן בתשריט, כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקו הבניין הרשום בטבלת הזכויות.

ה. גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
ו. הועדה המקומית רשאית לאשר העברה זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש מקסימלי לפיצול יהיה 500 מ"ר.

(2) מסה"כ שטח שרות 84 מ"ר לקירוי חניות בלבד.

(3) זכויות הבנייה במגרש המפוצל המיועד למגורים בלבד כדלקמן:

קווי הבניין: צידי-3 מ"ר, אחורי-3 מ"ר, קדמי-3 מ"ר

גובה-9 מ' לגג משופע, מספר קומות-2 מעל מפלס הכניסה הקובעת, זכויות הבנייה בסה"כ לא יפחתו מ-160 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד אחת. מסה"כ שטח שרות 48 מ"ר במגרש המפוצל כולל 24 מ"ר לקירוי חניות בלבד.

תכסית במגרש המפוצל 60%.

(4) 3 יח"ד + יח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר, כחלק ממבנה מגורים של בעל נחלה ולא במבנה נפרד.

(5) תותר בניית חניה מקורה בקו בנין "0".

(6) יח"א לפי תקן פיזי של משרד התיירות.

(7) מתוכם ניתן לבנות עד 100 מ"ר לגידול בע"ח.

(8) ראה טבלה 5.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. אירוח כפרי:
- א. בבקשה להיתר בניה שתכלול אירוח כפרי יידרש היוועצות עם המשרד התיירות.
- ב. מותר לאחד שימושים של יחידות אירוח כפרי ומגורים במבנה אחד.
2. בריכת שחיה:
- א. מעל בריכה מותרת הצללה או קירוי.
- ב. שטח המקורה ייחשב כחלק משטחי הבניה המותרים בתא שטח לשימושים עיקריים והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי שרות.
- ג. גובה של הצללה או קירוי לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה בתא שטח.
- ד. הבריכה תעמוד בקווי הבנין שנקבע בסעיף 5.
3. שילוט: כל שילוט לפרסום בעסקים המתקיימים במבנים יעשה במרוכז.
4. מותרת שימושי גגות להקמת מערכת אנרגיה, חימום וקירור של המבנה. ניתן ליציאה לגג לשימוש כתצפית לנוף ומיקום מפגש בשטח הפתוח עם בניית מצללות בלבד. גג ומערכות עליו נדרש לעיצוב כחלק אינטגרלי מהעיצוב כל הבנין.

6.2**איכות הסביבה**

- בבקשה להיתר בניה שתכלול מבנה עסקי, חקלאי או בריכת שחיה יידרש היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאית בשלב מסירת המידע להיתר

6.3**חשמל**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.4**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

- בבקשה להיתר בניה יידרש היוועצות עם מומחה בתחום הביסוס המסתמכת על הדו"ח הגיאולוגי באזור.
- תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסיסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגבלות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.
- היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה עפ"י הוראות תקן ישראל ת"י 413

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

- על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט התכנית בסימנים של עץ לשימור ויחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בק"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.
 - ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.6

פיתוח תשתית

- א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים מיוחדים, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, ניתן לאשר התקנתו כקו עילי.
- ג. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של הרשות המקומית.
- ד. הנחת קווי הביוב בשטח התכנית ובהוצאות חיבור הביוב וחיבורים למערכת הביוב של מועצה אזורית גליל תחתון.
- פתרון לקצה לביוב: כל השפכים של שדה אילן מחוברים דרך מערכת לביוב לתחנת השאיבה מונה הדפסה 11
- לשפכים בשדה אילן שהיא סונקת את שפכי שדה אילן למט"ש שדה אילן.

6.7

תנאים בהליך הרישוי

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכולל לכל תא שטח שבו הוגש בקשה להיתר בניה.
2. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה..
3. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע."
4. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון
5. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף 4 לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
6. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
7. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
8. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת

6.8

תשתיות

- בדיקת תשתיות וכושר נשיאה:
- לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

6.9

מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על המבנה הקיים 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

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.9	מבנים קיימים
	המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מחוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. 2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים: א. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. ב. לא חודרים לדרכים, שטחי ציבור או למגרשים הצמודים לבעלים אחרים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק תכנון והבניה על מנת לאפשר לשכנים להיתנגד למתן ההיתר בניה. ד. תוספות למבנים כאלו יושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים ולאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק תכנון והבניה. תוספות למבנים אלו יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

6.10	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר הנמצאים בתחום בקשה להיתר בניה יהרסו ראשון כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משואר לביצוע תכנית זו-5 שנים

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה בשטח חקלאי

סוג מבנה		קווי בניה במ' (1)		אחוזי בניה/שטח בניה מקס'				גובה בניה מקס'	
		צדדי	אחורי	קדמי (2)	מעל מפלס כניסה	שטחים עיקריים	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות
בתי צמיחה מבנים לגידול בע"ח ולולים	לפי	10	50	80%	80%	80%	80%	80%	1
	טבלאות	10	20	40%	40%	40%	40%	40%	1
	משרד	3	0	70%	70%	70%	70%	70%	1
	רפת לחלב	10	5	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	1
	בית אריזה	10	5	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר		עד 100 מ"ר	1
	מחסן חקלאי	10	5	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	2%	עד 500 מ"ר	1
	עיבוד תעשייתי ביתי	10	0	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	0.3%	עד 70 מ"ר	1
	משרד משקי								

(1) מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה

(2) מגבול אזור המגורים של הנחלה

(3) מרחקים בין השימושים החקלאיים יתואם עם משרד ההחקלאות