

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-1115898

ג/27720 הסדרת שימושים ביעוד החקלאי בנחלה גוש 17093 חלקה 26



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

מינהל התכנון - מחוז צפון

תכנית מתאר מקומית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 204-1115898

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 14/02/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005241214/310>

דברי הסבר לתכנית

בחודש מרץ 2018 אושרה תכנית מס' 204-0372060 תכנית מתאר לקביעת זכויות בניה ושימושי פליח במושב רמת צבי, ע"פ התכנית הנ"ל התכנית באה להסדיר את המצב הקיים והעתידי ולאפשר למתיישבים לקבל היתרים לשימושי פליח ותיירות פנימית בראש הנחלות.
ע"פ סעיף 4.6 קרקע חקלאית: באזור החקלאי יותרו כל השימושים המפורטים במסמך המדניות הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאים מהדורה דצמבר 2013 של משרד החקלאות ובהתאם לתכנית ג/21904. ע"פ תכנית ג/21904 סעיף 6.3 הנחיות להגשת תכנית מפורטת למבנה חקלאי: לולים לגידול עופות מחויבים בהגשת תכנית מפורטת.
אנו מגישים בזאת תוכנית מפורטת בחלקה 26 במושב בכדי לאפשר מתן היתרי בניה למבני לולים קיימים ומוצעים בתחום התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27720 הסדרת שימושים ביעוד החקלאי בנחלה גוש
17093 חלקה 26

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

204-1115898 מספר התכנית

24.296 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הגלבוע
 קואורדינאטה X 239417
 קואורדינאטה Y 721767

1.5.2 תיאור מקום

רמת צבי 17093 חלקה 26 מול תחנת דלק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: רמת צבי

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמת צבי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17093	מוסדר	חלק		25-27, 34, 49

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/35/1/ב</u>	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
<u>תממ/2/9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/21904</u>	כפיפות	תכנית זו מיישמת את הנחיותיה של תוכנית ג/21904	7640	2258		13/12/2017
<u>204-0372060</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס'-204-0372060 בתחומה של תכנית זו.	7729	6224		13/03/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיסא עומרי עבד אלראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיסא עומרי עבד אלראזק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 00 13/02/2023	מיסא עומרי עבד אלראזק	13/02/2023	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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
אגודה חקלאית	אחר	(1)		אגודה חקלאית שיתופית רמת צבי	רמת צבי			04-6532737	04-6531634	alonrodberg@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת צבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מירי שורניק			רמת צבי	(1)		04-6084621		shurnik1@walla.com
פרטי	שמואל שורניק			רמת צבי	(1)				shurnik1@walla.com

(1) כתובת: רמת צבי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נוף הגליל	ברוש	21	046084621		0525600345a@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	ברוש	21	04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com

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
קבוצה מס' 1 (שימושים חקלאיים מותרים ביעוד מיגורים ביישוב כפרי)	שימושים חקלאיים הכוללים את 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 וקרור. - סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.
קבוצה מס' 2 (שימושים מותרים ביעוד מיגורים ביישוב כפרי)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. עבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא : מחלבה, מגבנה, יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו 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 ורבו יחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה 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 והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.
קבוצה מס' 3 (שימושים מותרים ביעוד מיגורים ביישוב כפרי)	שימושים תומכים לפעילות החקלאית בה נכללים הקטגוריות הבאות : א-תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן : אחסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיססים לתכנון של משרד התיירות) הסעדה שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא , בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד') ב.משרדים למקצועות החופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישבים- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.

מונח	הגדרת מונח
	<p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> <p>1. גרירות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית.</p> <p>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המיקומי וקידומו.</p> <p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחד במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</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

הסדרת שימושים וזכויות בניה ביעוד החקלאי בנחלה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

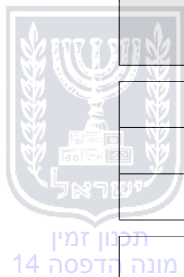
- 1- הסדרת שימושים חקלאיים בנחלה, הוספת שימוש לולים ומבנים חקלאיים אחרים.
- 2- קביעת הוראות וזכויות בניה בנחלות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	165
קרקע חקלאית	565

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	165
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	165



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	6,860	28.24
שטח חקלאי	17,436	71.77
סה"כ	24,296	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	6,859.92	28.23
קרקע חקלאית	17,436.23	71.77
סה"כ	24,296.15	100



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

מגורים ושימושי פל"ח כמפורט להלן:

מגורים:

1. יח"ד במבנים נפרדים.
2. מחסן גינה, חניה מקורה, בריכת שחיה, מקלטים.
3. יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח/ו/או תומכים פעילות חקלאית).
4. יחידות אירוח.

השימושים יהיו בהתאם לקבוצת שימוש מס' 1 וקבוצת שימוש מס' 2 וקבוצת שימוש מס' 3 המפורטות בסעיף 1.9

4.1.2**הוראות****4.2****קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

- 1- עיבוד חקלאי: מטעים, פרדסים, מרעה, בתי צמיחה.
- 2- מבנים לגידול בעלי חיים כגון: דיר צאן, רפת חלב, מפטמה, אורווה, לול פטם, לול ביצים.
- 3- מבנים סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה כגון בית אריזה ומחסן חקלאי.
- 4- עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית כגון בית רדיה, משרד משקי.
- 5- דרכי עפר, חניה ודרכי שירות לצורך תחזוקה, עיבוד חקלאי או בטחון.
- 6- מתקנים הנדסיים וקווי תשתית תת קרקעיים.
- 7- תעלות ניקוז.
- 5- כל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי.
- * לא תותר הקמת מפעל קומפוסט (אלא לשימוש עצמי בלבד).
- * לא יותר הקמת מרכז מזון לבעלי חיים (אלא לשימוש עצמי בלבד).
- * לא תותר בשטח הפתוח על חלקה א', אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה, ואינה חורגת בהקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות של שימוש דומה בתוך מבנה.

4.2.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
(2) 4	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	2	(1) 8.5	3	35	750	150	600	2500	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(2) 4	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	6.5	(3) 4	35	160		160	2500	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(2) 4	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	2	6.5		35	200		200	2500	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(2) 4	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	6.5		35	140		140	2500	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(5)		(4)	(4)		(4)	3000		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- תותר בנייה בקו בנין 0 בין שטח המגורים בישוב כפרי לשטח החקלאי של אותה נחלה. במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד למגורים \ פלי"ח הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צידי 0.
- ב- בהתאם למותר באזורי רגישות 6.
- ג- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- ד- בהתאם למבנים קיימים עפ"י היתר כחוק, בכל מקרה לא יותר מ- 60% סה"כ שטחי בניה בשטח המגורים לכל השימושים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 8.5 מ' לגג שטח 9.5 מ' לגג רעפים.
- (2) או ע"פ הקיים לבתים קיימים.
- (3) 4 יחידות אירוח בהתאם לתקנים הפיזיים של משר התיירות.

- (4) 80% לבתי צמיחה, 50% למבנים לגידול בע"ח, עד 50 מ"ר למחסן חקלאי, עד 250 מ"ר לסככה חקלאית, עד 500 מ"ר לבתי אריזה, עד 50 מ"ר למשרד חקלאי.
- (5) 10 מ' לבתי צמיחה 12 מ' למבנים לגידול בע"ח ולולים 6 מ' למחסן חקלאי 6 מ' לסככה חקלאית 10 מ' לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית לשמוש ביתי 4 מ' למשרד משקי.
- (6) ע"פ קו בנין קיים למבנים קיימים, וע"פ דרישות משרד החקלאות למבנים חדשים מוצעים, יותרו קווי בניין צידי אפס בהסכמת השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- א- לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל, או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ב- לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזית קדמית לרחוב.
- ג- הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצדו האחורי של המגרש \ מבנה.
- ד- לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באיזור המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.
- ה- מבנה המיועד לפעילות פלי"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית.

6.2**סביבה ונוף**

- 1- גידור מתחם הלול - תותר גדר רשת בלבד.
- 2- צבע הגג במקומות עם רגישות נופית גבוהה יתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- 3- באזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- 4- תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול ולא כלפי חוץ.
- הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה:
- א-לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, תוך אבטחת האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למינם.
- ב-לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.
- ג- בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים (ולא יהיה בחזית המגרש).

6.3**ניהול מי נגר**

- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו-או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.
- הלול יבנה ויתוכנן באופן שיבטיח תנאי יבוש מרביים של הרבד ו/או השלשלת ותמנע פגיעה בערכי נוף.
- רצפת הלול:
- רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול, הרצפה תהיה עמידה בפני לחצי מכניים, שטיפות וגריפה. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.
- חגורת בטון:
- בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.
- 4- ניקוז מים ושפכים:
- הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי.

תנאים בהליך הרישוי**6.4**

א. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו 3 - יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

ב. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.

ג. בשלב הרישוי יוצגו פתרונות בנושאי מים וביוב, מניעת מפגעים ומטרדים בכלל ולמגורים ולפעילות חקלאית בפרט, וכושר נשיאה של תשתיות לרבות מערכת תחבורה והתקנת מקומות חניה."

ד. בתחום מגבלות בניה 40 מ' מתחנת תדלוק אסורים שימושים של מגורים או שימוש דומה. בתחום מגבלות בניה 80 מ' מתחנת תדלוק אסורים שימושים של מוסדות ציבור כגון: גן ילדים, בית ספר, מעון לקשישים, פנימייה לקטינים, מוסד חינוכי, וכד'. ה. תנאי למתן היתר בנייה או היתר לתוספת בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.

ו. תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסיסמיים

ז. הנחיות למנגנון ניטור ובקרה ל "שימושים קולטי מבקרים":

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).

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו מיידי

