

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0984906

תוספת אחוזי בניה ויח"ד קטנות בנחלות- שדה אילן

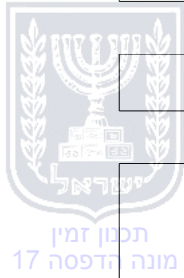
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005145278/310>

דברי הסבר לתכנית

מושב שדה אילן הינו מושב דתי במועצה אזורית גליל תחתון. במושב 70 נחלות מאוישות. לפי הלמ"ס 2021, גודל משק בית בישוב הינו 3.6 (לעומת ממוצע נפשות למשק בית בכלל האוכלוסיה שהינו 3.05).

התכנית החלה בשטח, תכנית 206-0688283, הגדילה את שטח המגורים בנחלות ל-2.5 ד' וקבעה את ההוראות הבאות:

מגורים - 550 מ"ר עבור 3 יחידות מגורים בשלושה מבנים נפרדים.

ברכת שחיה

פלי"ח - 500 מ"ר לפי מדיניות הפלי"ח של מחוז צפון.

ומנגנון המאפשר פיצול מגרש אחד מתוך הנחלה.

מטרת התכנית המוצעת היא:

1. הגדלת זכויות בניה בשטח המגורים בנחלות בשיעור של 7% ולא יותר מ-175 מ"ר ולהוסיף יחידה קטנה בסך 55 מ"ר. יחידה זו תהיה בשטח בעל הנחלה ואינה ניתנת לפיצול.

2. הגדרת גודל מגרש מינימלי הניתן לפיצול.

התכנית הינה בסמכותה של הועדה המקומית.

התכנית מוגשת על ידי האגודה החקלאית.

למסמכי התכנית צורפה בדיקה של כושר נשיאת התשתיות, להלן ממצאי הבדיקה:

תנועה:

בשעת שיא נפח התנועה עפ"י התכנית המאושרת הינו 390 כלי רכב, תוספת יח"ד שמציעה התכנית מגדילה את

נפח התנועה ל-404 כלי רכב לשעה. כלומר תוספת 70 יח"ד קטנות בתכנית זניחה ביחס לנפחי התנועה

שהכבישים מסוגלים לשאת.

מערכת הביוב:

מערכת הביוב במצב הקיים מסוגלת לקלוט את תוספת השפכים המבוקשת בתכנית, אך במימוש מלא של

התכניות בשדה אילן ואילניה, תידרש הגדלה של כושר הסניקה בתחנת השאיבה ל-100 מ"ק/שעה.

פתרון קצה קיים פתרון במט"ש שדה אילן.

מבני ציבור:

בתחום התכנית המאושרת עודף שטחים המיועדים למבני ציבור ולשצ"פ הנותנים מענה לגידול האוכלוסייה

בעת מימוש מלא קיבולת יחידות הדיור עפ"י תממ 9/2 ותמ"א 35 + יחידות הקטנות שאינן נספרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת אחוזי בניה ויח"ד קטנות בנחלות- שדה אילן		

מספר התכנית 206-0984906

שטח התכנית 1.2 1,948.965 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

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

240100

קואורדינאטה Y

739540

ישוב שדה אילן

1.5.2 תיאור מקום

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15135	מוסדר	חלק	104-117, 119-142	103, 118, 143
15136	מוסדר	חלק	118-145, 147-186, 191-192, 194-196, 199-203	146, 189, 197-198
15316	מוסדר	חלק	7-49, 52-53, 55-65, 68-70, 72-78, 80, 82-85, 88-92	81

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	94, 92 - 39, 15 - 1

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>206-0688283</u>	שינוי	תכנית זו מחליפה את הוראות ותשריט תכנית -206-0688283 בתחומה של תכנית זו, אך כפופה לכל הנספחים הרלוונטיים.	9803	10166		10/08/2021
<u>206-0994863</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -206-0994863 בתחומה של תכנית זו למעט קוי בניין.	10650	9793		07/07/2022
<u>206-1080258</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -206-1080258 בתחומה של תכנית זו למעט קוי בניין.	11538	8470		03/08/2023

הערה לטבלה:

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות מאושרות קודמות תחולנה ההוראות המקלות.

תכניות בהפקדה:

206-1074624

206-1168574

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				גינן בליש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		גינן בליש		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	13/02/2023	גינן בליש	10: 15 13/02/2023	פרוגרמה לשטחי ציבור	כן
תנועה	רקע		6	12/10/2021	נביהא ג'ראיסי	14: 29 13/10/2021	בדיקת כושר נשיאת תחבורה	לא
תשריט התכנית	רקע		15	21/11/2021	שי אבן חיים	15: 13 24/11/2021	בדיקת כושר נשיאת תשתיות	לא
תשתיות	רקע	1: 2500	1	21/11/2021	שי אבן חיים	15: 09 24/11/2021	בדיקת כושר נשיאת תשתיות מים וביוב- גיליון 1/2	לא
תשתיות	רקע	1: 2500	1	21/11/2021	שי אבן חיים	15: 11 24/11/2021	בדיקת כושר נשיאת תשתיות מים וביוב- גיליון 2/2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	26/09/2023	גינן בליש	11: 15 01/11/2023	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
	פרטי			שדה אילן מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקל	שדה אילן	שדה אילן		04-6767233	04-6765038	tsdelan@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת	עורך ראשי	ג'נין בליש		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ		(1)		04-6029585	04-6679669	office@aradplan.co.il
הנדסאי טכנולוגית מים	יועץ	שי אבן חיים	37202682	אבן חיים הנדסה	טבריה	גולדה מאיר	8		04-6716470	shayavnaim1@gmail.com
מהנדסת תנועה ותחבורה	יועץ	נביהא ג'ראיסי	116405	נ.ר. ג'ראיסי להנדסה בע"מ	נצרת	(2)		04-6980998		nr.roadseng@gmail.com
מודד	מודד	סמי חלבי	1114	גיאומפ-סמי חלבי	דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל				geomap.sami@gmail.com

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל, רח' תרשיש 4 ד.נ. גליל תחתון.

(2) כתובת: כיר המעיין 6056 ת.ד. 107 נצרת 1610002.

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 (שמח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שתח) לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למינהם - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו עי הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, גדול ורבו יחורים וצמחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים מונח גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול 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 שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים עי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית 2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר

מונח	הגדרת מונח
	המקומי ומיתוגו 3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד 4. בריכה טיפולית. 5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון אנגלית, מדעים . 6. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), "יצור 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

שינוי בהוראות בניה במגרשי מגורים בישוב כפרי (הנחלות) בישוב שדה אילן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחי בניה. לפי סעיף 62א (א) (17).
- תוספת יחידת הורים קטנה. לפי סעיף 62א (א) (8).
- הגדרת גודל מגרש מינימלי הניתן לפיצול. לפי סעיף 62א (א) (7).



מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד על פי תכנית מאושרת	1,763,195	90.48
מגורים בישוב כפרי	185,425	9.52
סה"כ	1,948,620	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	94.48	0
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,763,197.24	90.48
מגורים א'	1,000.76	0.05
מגורים בישוב כפרי	184,328.81	9.46
סה"כ	1,948,621.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים, מחסן, חניה ובריכת שחיה. יותר שימוש עבור משרד / שימוש עסקי.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים. בריכת שחיה פרטית. בנוסף לשימוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות בסעיף 1.9 (הגדרות).
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות לבריכות שחיה: - תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית, בחצר מגרשים המיועדים למגורים, אשר גודלם 600 מר² לפחות. - במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא יחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התוכנית המפורטת החלה על השטח. - במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים והמתקנים הטכניים יחשבו כחלק משטחי השירות. - במידה ובריכת השחייה תהיה לא מקורה, שטחה לא יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים. - שפת הבריכה תרוצף ברצופה עי חומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים. - גובהו של הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש. - הבריכה תגודר ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה. - התקנת מקפצות אסורה. - בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור. - הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
ב	בינוי פל"ח- הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח: קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים". הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח: ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פלח לא יחרוג מעבר לקונטור

4.2

מגורים בישוב כפרי

קומת המגורים שמעליו . מבני פלח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הוועדה המקומית. תנאי להיתר בנייה כנל הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים שכנים מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית מונה נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי :

א. מבנה המיועד לפעילות פלי"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם ל הנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ב. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות עיצוב מרחביות של הוועדה המקומית.
בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים.
חניה וגישה :

דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפי תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים להיתר לפלי"ח :

א. הוועדה המקומית תודיע לוועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פלי"ח ותיתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.
ב. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה חקלאי עבור מבנה משק הינו אישור משרד החקלאות.
2. תאי שטח הנמצאים בתחום השפעה של 100 מ' מציר הנחל, תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות הניקוז האזורית.

זכות מעבר

בתאי שטח 3,4,86 מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הולכי רגל מהשכונה למרכז הישוב. זכות זו תרשם בטאבו בעת רישום תצר לישוב . זכות המעבר הרגלי תרשם לטובת כלל הציבור.

הנחיות מיוחדות

פיצול מגרש מנחלה (למעט תא שטח 68 בו כבר בוצע פיצול) :
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 ביישוב כפרי ובו שימוש למגורים בלבד.
הפיצול יאושר כפוף להוראות הבאות :

4.2

מגורים בישוב כפרי

א. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת).

ב. לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל.

ג. תשריט החלוקה יכלול בינוי ויאושר עי הוועדה המקומית. התשריט אינו משנה את "עודי הקרקע, אלא מחלק את המגרש ומפרט את הבינוי בו בלבד. הייעוד נקבע על פי התכנית המאושרת. בתשריט החלוקה "קבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, בנספח הבינוי "נתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל.

ד. הגישה למגרש המפוצל תהיה מדרך סטטוטורית

ה. מגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחויב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגנ"ס.

ו. תנאי לאישור התשריט יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תו"ב. תכנית הבינוי תציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה.

ז. 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.

תנאי להפעלה

שמוש במבני פל"ח:

כל תעסוקת פלח בתחום מגורים בנחלה תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה ובתוספת מתקני תשתית, הכוונה ותאורה. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, למעבר והצבת מתקני תשתיות.

4.3.2

הוראות

א

דרכים וחניות

1. לא ניתן להפקיע דרך זו. דרך זו תשמש גישה לבעל הנחלה ולמגרשים המפוצלים בלבד.
2. לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך ותשתית.

4.4

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.4.1

שימושים

כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית 206-0688283

4.4.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים בישוב כפרי	מגורים	39,15 - 1 - 79,77 - 94,92	(1) 2500	(2) 450	100			60	(4) 3	9	2	1	(5) 3	(5) 3	(5) 4	5
מגורים בישוב כפרי	תיירות	39,15 - 1 - 94,92	2500	160				60	(6) 4	9	2	1	(5) 3	(5) 3	(5) 0	5
מגורים בישוב כפרי	תעסוקה	39,15 - 1 - 94,92	2500	140				60		9	2	1	(5) 3	(5) 3	(5) 0	5
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	39,15 - 1 - 94,92	2500	200				60		9	2	1	(5) 3	(5) 3	(5) 0	5
מגורים בישוב כפרי	מגורים	68	1530	295	55			60	(7) 2	9	2	1	(8) 0	3	0	5
מגורים בישוב כפרי	מסחר תעסוקה ותיירות	68	1530	160				60	(6) 4	9	2	1	(8) 0	3	0	5
מגורים בישוב כפרי	תעסוקה	68	1530	140				60		9	2	1	(8) 0	3	0	5
מגורים בישוב כפרי	מבני משק	68	1530	(9) 200				60		9	2	1	(8) 0	3	0	5
מגורים א'	מגורים	2068	500	(10) 150	25			35	1	9	2	1	3	3	3	3
מגורים א'	מגורים	3068	500	(11) 180	20			40	1	9	2	1	3	3	(12) 3	5
מגורים בישוב כפרי	מגורים	78	(13) 2500	625	100			60	(4) 3	9	2	1	3	(15) 3	0	5
מגורים בישוב כפרי	תיירות	78	2500	160				160	(16) 4	9	2	1	3	(15) 3	0	5
מגורים בישוב כפרי	תעסוקה	78	2500	140				140		9	2	1	3	(15) 3	0	5
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	78	2500	200				(17) 200		9	2	1	3	(15) 3	0	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:

א. סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

ג. גובה מותר: 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.

ד. 200 מ"ר לקבוצה מס' 1 או בהתאם למבנים קיימים שנבנו עפ"י היתר כחוק.

ה. גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ו. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.

ז. תותר בניית מחסן בקו בנין צידי ואחורי 0 בתנאי שמירה על ניקוז הגג לתוך מגרש מבקש הבקשה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש מקסי' לפיצול יהא 500 מ"ר או מינימום 350 מ"ר.

(2) + 7% מגודל המגרש ולא יותר מ-175 מ"ר.

(3) + 7% מגודל המגרש ולא יותר מ-175 מ"ר, זכויות הבניה במגרש המפוצל המיועד למגורים בלבד כדלקמן: צידי-3, אחורי-3 וקדמי-3, גובה 9 מ' לגג משופע, מספר קומות-2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, זכויות הבניה בסך הכל לא יפחתו מ-160 מ"ר ליח"ד אחת בהתאם להחלטות ר.מ.י.

(4) ל 3 יח"ד בשלושה מבנים נפרדים+יח' הורים קטנה. יח' הורים קטנה אשר מיקומה יהיה בשטח בעל הנחלה ואינה ניתנת לפיצול. שטחה הכולל לא יעלה על 55 מ"ר (מתוך זכויות הבניה המאושרים).

(5) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה. (במקרים בהם גובל המגרש הצידי המיועד הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צידי 0).

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

(7) יח"ד אחת + יח"ד קטנה בשטחה של עד 55 מ"ר, כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד. זכויות הבניה ליח"ד הקטנה יהיו מתוך זכויות הבניה הרשומות בטבלת הזכויות ליעוד

"מגורים בישוב כפרי" ולא בנוסף.

(8) או 3 בהתאם לזיקת מעבר.

(9) מתוכם ניתן לבנות עד 100 מ"ר לגידול בעלי חיים.

(10) ניתן להמיר עד 40 מ"ר לשימוש עסקי/משרד.

(11) ניתן להמיר עד 40 מ"ר לשימוש עסקי/משרד.

(12) או לפי בניה קיימת ערב אישור התכנית.

(13) גודל מגרש מקסי' לפיצול יהא 500 מ"ר.

(14) זכויות הבניה 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 הובעת, זכויות הבניה בסך הכל לא יפחתו מ-160 מ"ר ליח"ד אחת בהתאם להחלטות ר.מ.י.

(15) או לפי מבנים קיימים.

(16) גודל יח"א לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים בעת הוצאת היתר הבניה.

(17) 200 מ"ר לקבוצה מס' 1 מתוכם עד 100 מ"ר עבור גידול בע"ח או בהתאם למבנים קיימים שנבנו ע"פ היתר כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.

6.2 איכות הסביבה

הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:

א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.

ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור ממונה איכ"הס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.

ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.

ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'.

ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.

ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפלח לא יעלה על 10 בשעות השיא.

ז. איכות האויר-ככל שפעילות פלח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק עמ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעות בחוק למניעת מפגעים.

ח. רעש- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד(לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.

ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.

יא. פעילות פלח שבה נדרשים מים בתהליך היצור תותר רק בישוב שבו קיימת מע' ביוב מרכזית.

6.3 תשתיות

בדיקת תשתיות וכשר נשיאה:

לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא "נתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות"

6.3

תשתיות

הבוחר את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, עי האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).

6.4

תשתיות

שמירה על תשתיות מים :

אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית. קווי תשתיות ומים :

בתאי שטח הרלוונטים בהם מסומן מעבר קו מים בכל "עודי הקרקע בהם עוברים קווי מים יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים.

6.5

חלוקה ו/ או רישום

א. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש מגורים מפוצל יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית.

הרישום ייעשה על פי הוראות החוק.

ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.6

ביו, ניקוז, מים, תברואה

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

המלצות להוראות התכנית (ניקוז ושימור נגר)

א. לתכניות מפורטות הכוללות 100 יח"ד ומעלה או ששטחן 50 דונם ומעלה- הגדול מבין מונה השניים- יוכן נספח ניקוז והידרולוגיה בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון. הנספחים יוכנו בהתאם להוראות תמ"א 1. נספחים אלו יציגו פתרונות ניקוז לשטח התכנית ע"פ בפיכת תכנ בהסתברות של 1%, באישור רשות ניקוז ונחלים כנרת.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע פעולות הסדרה, מעבירי מים ותעלות ניקוז בשטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז ונחלים כנרת.

3. ביו :

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביו, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביו מאושרת עי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. פתרון לקצה הביו, תחנת השאיבה לשפכים בשדה אילן סונקת את שפכי שדה אילן למטש שדה אילן.

ג. קווי ביו בתחום הדרך יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביו מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיוגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

להנחת משמ"ל ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. אתר הפסולת המורשה יהיה בטוראען.

6.7

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.8

תנאים בהליך הרישוי

תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים:

1. אישור משרד החקלאות.
2. אישור משרד הבריאות.
3. אישור רשות הניקוז האזורית.
4. בתי צמיחה: *בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר בניה את תקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.
- תנאי בהיתר: בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא ישמש למטרתו במשך למעלה מ-3 שנים יפורק או "הרס.
5. בתי גידול לבעלי חיים: * תנאי בהיתר: 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בניה.
6. בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.
7. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי.
8. ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. נכלל ברשימת השימושים המותרים ביעוד חקלאי. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה עפי הוראות תכנית זו.
9. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הגשת מסמך הסוקר את ההשפעה על הסביבה, אישור משרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד החקלאות וכן אישור נספח הסדרי תנועה (ערוך עי יועץ

6.8

תנאים בהליך הרישוי

תחבורה) ע"י משרד התחבורה. הוועדה המקומית תחייב את היזם לבצע פעולות שונות לטיפול נופי למניעת מטרדים ויזואליים סביבתיים וכן במציאת פתרונות הנדסיים וטכנולוגיים המנועים השלכות סביבתיות שליליות. בעל הקרקע יחוייב בנטיעת עצים וצמחיה מסתירה לאורך הגבולות של נחלתו, בהתאם לנספח נופי שיוגש ויאושר כחלק ממסמכי הבקשה להיתר. לא תותר הקמת מרכז מזון במסגרת תכלית זו ובמסגרת אחוזי הבנייה הנ"ל.

10. הוועדה המקומית תודיע לוועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי ותיתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה.

11. הועדה המקומית רשאית לפטור מהתנאים הנל או מאחד מהם למבנים חקלאיים בשטח עד 300 מר.

12. תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביטוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות הקרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.

6.9

תנאים בהליך הרישוי

א. לבקשה להיתר לשימושי פלח יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.

ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.

ג. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.

ד. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית 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 (לשיקול דעת מהנדס הוועדה) 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.

ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ו. בדיקת תשתיות:

1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה קיים לפעילות יצרנית נוספת תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.

2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.

3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.

4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.

ז. תנאי למתן היתר לשימושי פל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/ שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.

ח. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

6.9

תנאים בהליך הרישוי

ט. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 "נתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

י. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.

יא. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

יב. תנאי להיתר בניה במגרשים המסומנים בנספח ניקוז בתוך תחום פשט ההצפה הינו קביעת מפלסי 0.00 למבנים חדשים בשטח זה ואישורם עי הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

יג. תנאי לאכלוס מבנים חדשים או תנאי להיתר לתוספת למבנה קיים, בתחום המגן מתחנת התדלוק (40 מ' למגורים, 80 מ' למבנה ציבור) הוא השבתת תחנת התדלוק הקיימת בתא שטח 911 בתכנית 206-0688283.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.11

מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים 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 בניה מכוח תכנית זו עפי קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. מונה
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות 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 בנין, בתנאים הבאים:
1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבניה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.
5. המבנים הנמצאים על שני יעודי קרקע, יוגדרו כמבנים חורגים לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה, ותנתן להם ארכה של 5 שנים מיום אישור התכנית, לצורך הסדרתם כחוק ולפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל. במידה ולא יוסדרו המבנים יחויבו בעלי הנחלה להרסם ע"י הוועדה המקומית.

6.12

הריסות ופינויים

המבנים המסומנים עפי תכנית זו להריסה "הרסו עי יזם התכנית. על היזמים להגיש לוועדה המקומית תוכנית בקשה להיתר להריסה. ההריסה תבוצע על חשבון היזמים ובהתאם לדרישות הוועדה המקומית.

במידה וקיימים מבנים מאסבסט, באחריות יזם התכנית לתאם מראש פירוק המבנים ו/או הריסתם בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.





תכנית מספר 206-0984906 – תוספת אחוזי בניה ויח"ד קטנות בנחלות שדה אילן

פרוגרמה לצורכי ציבור (תדריך 2018)

עפ"י נתוני למ"ס 2021 מתגוררים ביישוב 658 תושבים.

סיכום מס' יח"ד:

יח"ד מאושרות:

תממ 9/2 : 300 יח"ד

תמא 35/ : 300 יח"ד

מס' יחידות דיור 206-0688283 :

47 מגרשי מגורים

14 מגרשי מגורים א'

210 יח"ד במגורים ביישוב כפרי

סה"כ יח"ד מאושרות: 271

תקן נחלות ביישוב: 70 נחלות

יח"ד מוצעות:

70 יח"ד קטנות

סה"כ: 271 יח"ד מאושרות + 70 יח"ד קטנות שאינן נספרות

הנחות בסיס לחישוב הפרוגרמטי:

גודל אוכלוסיית היעד: 335 משקי בית (300 יח"ד + יח"ד קטנות – כל שתי יחידות קטנה חושבו כיחידת דיור אחת)

גודל משק בית: 3.6 נפש לבית אב

סה"כ אוכלוסיית יעד: 1,206 נפש

גודל שנתון: 2.2% (27 ילדים)

גודל כיתה במעון יום: 20 ילדים ממוצע בכיתה. שיעור ביקוש 50%. מספר שנתונים: 2. סה"כ 27 ילדים - 2 כיתות

גודל כיתה בגן טרום חובה: 30 ילדים ממוצע בכיתה. שיעור ביקוש 100%. מספר שנתונים: 2. 54 ילדים 2 כיתות.

גודל כיתה בגן חובה: 30 ילדים ממוצע בכיתה. שיעור ביקוש 100%. מס' שנתונים: 1. 27 ילדים כיתה אחת.

מועדון נוער לגילאים 11-18, 8 שנתונים: 216 נערים

פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב הפלדה 1 ד.נ. גליל תחתון
טלפון: 04-6029585 | נייד: 050-6204584 | אימייל: office@aradplan.co.il

**שטחים נדרשים וקיימים למבני ציבור:**

שימוש	מס' כיתות	שטח בניה עיקרי במ"ר	שטח מגרש בד'	שטח בנוי בפועל במ"ר
מעון יום	2	450	0.9	****
גן טרום חובה	2	450	0.9	****
גן חובה	1	225	0.45	****
בית כנסת		600	1.5	****
מקווה טהרה		100	0.25	****
מרפאה/ טיפת חלב		250	0.5	****
מזכירות		200	0.5	****
מועדון נוער		300	0.75	****
ספרייה/חוגים		300	0.75	****
צרכנייה ארכיון		300	0.75	****
בית עם		700	1.75	****
מגרשי ספורט			3.0	****
בריכת שחיה		500	1.25	****
מועדון לקשיש		180	0.45	****
סה"כ		4,555 מ"ר	13.70 ד'	

שטחי ציבור מאושרים:

מבני ציבור – 31.2 ד' סה"כ – 18,720 מ"ר.

ספורט ונופש – 11.8 ד' < 4,500 מ"ר.

שטחים ציבוריים פתוחים מאושרים:

19.9 ד'

שטחים נדרשים לשצ"פ:

לפי 7-10 מ"ר/נפש: 1206 X 10 מ"ר = כ- 12.06 ד'

מסקנה:

בישוב/ בתחום התכנית עודף שטחים המיועדים למבני ציבור ולשצ"פ. שטחים אלו יתנו מענה לגידול האוכלוסייה בעת מימוש מלוא קיבולת יחידות הדיור עפ"י תממ 9/2 ותמ"א 35.