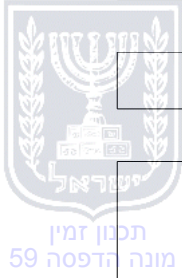


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1048461

השלמת נחלות בצפון אלון הגליל



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/07/2024

לאשר את התוכנית

18/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005200850/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר המאושרת של אלון הגליל (תכנית ג/15286) ייעדה 23 נחלות חקלאיות, ששטח כל אחת מהן כ- 1,700 מ"ר. כדי להשלים הנחלות ל- 2.5 דונם בהתאם לגודלי הנחלות במושבים בכל הארץ, מציעה התכנית להרחיב 14 נחלות קיימות ב- 800 מ"ר ו-9 מגרשים, שאין אפשרות להרחיבם ברצף לנחלה הקיימת, מוצעים בצמוד למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ספורט הקיימים. הבניה המוצעת בכל נחלה היא: 3 יח"ד גדולות ויח"ד קטנה ששטחה איננו עולה על 55 מ"ר, בנוסף יחידות אירוח (צימר) ופעילות לא חקלאית (פלייח) בהתאם למדיניות הועדה המחוזית צפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

השלמת נחלות בצפון אלון הגליל

254-1048461

מספר התכנית

72.349 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	221166
קואורדינאטה Y	740464

1.5.2 תיאור מקום

שטח הצמוד לנחלות הצפוניות הקיימות באלון הגליל ושטח הסמוך לאזור מבני המשק הצפוני של הישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: אלון הגליל

נפה יזרעאל

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
17578	מוסדר	חלק		9-10, 26, 28, 36
17579	מוסדר	חלק		20
17846	מוסדר	חלק	213-214, 217-228, 230-232, 235-238, 240-243	205, 209, 239, 250
17893	מוסדר	חלק		25, 77

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/2004		3811	5324	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13588 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 13588</u>
04/11/2009		448	6014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15286 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 15286</u>
29/06/2009		5601	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17117 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 17117</u>
07/07/2019		12599	8329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0315077 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>254-0315077</u>
25/03/2019		11036	8253	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0563650 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>254-0563650</u>
13/05/2013		4634	6591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 15286 / 03 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>יז/ מק/ 15286 / 03</u>
06/08/2018		10450	7903	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0282962 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>254-0282962</u>



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				יצחק פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יצחק פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	רקע		15	29/12/2021	אבי דרורי	14: 00 29/12/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		16	02/10/2023	דוד אלחנתי	11: 18 03/10/2023		לא
תשתיות	רקע		8	29/12/2021	אבי דרורי	14: 00 29/12/2021	נספח מים וביוב	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	27/09/2023	יצחק פרוינד	10: 58 27/09/2023		לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	12/10/2023	אבי דרורי	09: 24 17/10/2023		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	17/10/2023	דוד אלחנתי	10: 03 17/10/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	02/10/2023	דוד אלחנתי	11: 19 03/10/2023		לא
תנועה	רקע	1: 500	1	21/09/2023	יוסי שטרק	10: 34 27/09/2023	גיליון 1 מתוך 2	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	21/09/2022	יוסי שטרק	10: 35 27/09/2023	גיליון 2 מתוך 2	לא
תשתיות	רקע	1: 1250	1	12/10/2023	אבי דרורי	09: 26 17/10/2023	גליון 1 - מים וביוב	לא
תשתיות	רקע	1: 1000	1	12/10/2023	אבי דרורי	09: 26 17/10/2023	גיליון 2 - ביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	03/09/2023	יצחק פרוינד	16: 36 03/09/2023		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	(1)		חקלאי אלון הגליל אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות	אלון הגליל			04-9865140	04-9866965	benyzait@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלון הגליל.

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
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	המלאכה	6	04-8514999		itzhak@ifreund.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855	לוי & שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	yossis@levyshotark.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@lanof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895706	04-9895707	office@la- nof.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי דרורי	5288273	פלגי מים בע"מ		(2)		04-6678433	04-9893502	avid@p- ma.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	mt2020@mod eday.org

(1) כתובת: ד.נ. מגידו.

(2) כתובת: מתחם המועצה האזורית מגידו.



משרד
תכנון
וזמין
הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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

השלמת נחלות קיימות ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד אזור חקלאי מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שטח משולב-ציבורי פתוח ושטחי חורש טבעי ואזור מגורים ב', למגורים בישוב כפרי, לדרך ולשטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת הוראות לבניה ולפיתוח השטח.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות.
- ד. קביעת הוראות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	501, 500
מגורים בישוב כפרי	100, 110, 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210, 220, 230, 24, 25, 240, 25
שטח פרטי פתוח	250, 260, 27, 28, 280, 29, 290, 30, 31, 310, 32, 320
שטח ציבורי פתוח	35, 40 - 42
שטח פרטי פתוח	44 - 52
דרך מאושרת	33, 38, 39
דרך מוצעת	34, 36, 37

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	33, 38
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	44 - 51
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	35, 40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

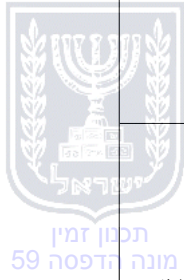
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מיוחד	1,603.02	2.22
דרך מאושרת	11,044.39	15.27
דרך משולבת	1,061.03	1.47
מגורים ב'	4,572.11	6.32
נחלות	38,609.31	53.37
שטח משולב ציבורי פתוח ושטחי חורש טבעי	13,399.04	18.52
שטח פרטי פתוח	560.21	0.77
שטח ציבורי פתוח	1,500.1	2.07
סה"כ	72,349.21	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,124.66	12.61
דרך מוצעת	3,407.8	4.71
מגורים א'	1,132.17	1.56
מגורים בישוב כפרי	52,290.37	72.27
שטח פרטי פתוח	3,585.25	4.96
שטח ציבורי פתוח	2,808.96	3.88
סה"כ	72,349.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, ממ"ד, חניה מקורה ומחסן גינה.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, פל"ח (כפי שיפורט להלן) וחניה.
	שימושים חקלאיים
	1. מחסנים : לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.
	2. סככות : לאיחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית
	1. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית כפעילות משלימה לפעילות החקלאית כגון : ייקב, בית בד, מגבנה וכד', כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
	2. חקלאות תיירותית - פעילות תיירותית המאפשרת שיתוף המבקרים בפעילות החקלאית כגון : גידול פירות וצמחים למניהם, גידול תבלינים צמחי מרפא וכד'.
	שימושים תומכים לחקלאים פעילים
	1. תיירות כפרית - אכסון תיירותי (בהתאם לתנאים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות) לרבות שימושים נלווים כגון : בריכת שחיה והסעדה.
	2. משרדים למקצועות חופשיים - כגון : אדריכל, שמאי, עורך דין וכד'.
	שרותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום וצהרון.
	3. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים ע"י המתישב כגון : גלריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות, עיצוב אופנה, טיפול וריפוי טבעי כגון : יוגה, רפלקסולוגיה וכד'.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	מבנה האירוח הכפרי יכול שיהיה חלק מהמבנה העקרי. אם הוא יבנה המבנה נפרד, המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.
ב	השלמת מגרשים
	1. בכל נחלה יותרו 3 יח"ד גדולות ויחידת דיור קטנה, יחידות אירוח (צימר) ופעילות לא חקלאית (פל"ח) כמפורט בטבלה 5 להלן .
	2. תא שטח 24 ותא שטח 240 מהווים נחלה אחת.
	תא שטח 25 ותא שטח 250 מהווים נחלה אחת.
	תא שטח 26 ותא שטח 260 מהווים נחלה אחת.
	תא שטח 27 ותא שטח 270 מהווים נחלה אחת.
	תא שטח 28 ותא שטח 280 מהווים נחלה אחת.
	תא שטח 29 ותא שטח 290 מהווים נחלה אחת.



4.2	מגורים בישוב כפרי
	תא שטח 30 ותא שטח 300 מהווים נחלה אחת. תא שטח 31 ותא שטח 310 מהווים נחלה אחת. תא שטח 32 ותא שטח 320 מהווים נחלה אחת.
ג	חלוקה לתאי שטח
	1. ניתן לחלק מגרש ביעוד מגורים ביישוב כפרי עד 3 מגרשים. מגרש אחד ישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי. המגרשים המפוצלים מנחלה יהיו ביעוד מגורים ביישוב כפרי, ויהיו בגודל כפי שנקבע בהערה א' ברמת הטבלה שבטבלה 5 בהוראות תכנית זו, ויותר בו שימוש למגורים בלבד. זכויות הבניה יהיו מתוך זכויות הבניה למגורים ולא בנוסף. 2. בתשריט החלוקה ייקבעו מיקומו המדוייק של המגרש המתפצל. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי ינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. 3. תנאי לפיצול נחלה במסגרת תשריט בסמכות מקומית, יהיה אישור רמ"י והבטחת גישה לכל אחד מהמגרשים.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	מיועד לגינון, שבילים, מתקני נוי ומתקני משחק, גינון צמחיה טבעית, חדרי טרנספורמציה, תשתיות תת קרקעיות, מקלטים קיימים, מתקנים הנדסיים כולל מתקנים לאשפה וגזם.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אין להרוס או להוסיף בניה למקלטים הקיימים בתאי שטח 41 ו- 42.
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	מיועד לגינון, מתקני נוי, צמחיה טבעית, ומתקני הצללה קלים.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופנים, חניה ותשתיות.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופנים, חניה, גינון, פיתוח נופי ותשתיות.
4.6.2	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
5	3	3	3	3	2	(4) 7.5	(3) 4	50	967	(2) 192	(1) 775	2500	,110, 100 ,140, 130 ,160, 150 ,180, 170 ,200, 190 ,220, 210 230	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	3	1	3			140		(5) 140	2500	,110, 100 ,140, 130 ,160, 150 ,180, 170 ,200, 190 ,220, 210 230	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	3	1	4			160		160	2500	,110, 100 ,140, 130 ,160, 150 ,180, 170 ,200, 190 ,220, 210 230	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	3	2	(4) 7.5	(7) 3	50	683	(2) 128	(6) 555	1908	120	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	3	1	3			140		(5) 140	1908	120	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	3	1	6.5			160		160	1908	120	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	3	2	(4) 7.5	(8) 3	50	663	(2) 128	535		30 - 24	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	3	1	3			140		(5) 140		30 - 24	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	3	1	4			160		160		30 - 24	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	3	2	(4) 7.5	1	50	304	(2) 64	240		,250, 240 ,270, 260 ,290, 280 300	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	3	2	(4) 7.5	(9) 2	50	359	(2) 64	295		31	מגורים	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות					עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								
5	3	3	3	1	3	140		(5) 140	31	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3	1	6.5	160		160	31	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3	2	(4) 7.5	304	(2) 64	240	310	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3	2	(4) 7.5	394	(2) 64	(10) 330	32	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3	1	3	140		(5) 140	32	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3	1	4	160		160	32	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3	2	(4) 7.5	304	(2) 64	240	320	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(11) 2	(11) 2	(11) 2	(11) 4	2	(4) 7.5	250	30	220	594	500	מגורים	מגורים א'
5	3	4	4	2	(4) 7.5	245	40	205	540	501	מגורים	מגורים א'
(14) 2.5	(14) 2.5	(14) 2.5	(14) 2.5	1				(13) 107	(12)	42 - 40		שטח ציבורי פתוח

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. במגרש מגורים שיפוצל מנחלה חקלאית יהיו הוראות בינוי כדלהלן:

-גודל מגרש מירבי: 500 מ"ר

- תכסית קרקע: 45%

- מספר יחידות דיור: 1

ב. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה, אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

ג. ביעוד מגורים בישוב כפרי מותר להעביר עד 50% משטח הבניה המותר, בין השימוש לאירוח כפרי לבין פעילות לא חקלאית, או להעביר 50% משטח הבניה המותר, בין השימוש לפעילות לא חקלאית לאירוח כפרי, בתנאי שסה"כ שטח הבניה הכולל לא יעלה על 300 מ"ר.

ד. קוי בנין במגרשי מגורים בישוב כפרי:

- תותר חניה בקו בנין קדמי 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

- לחניה בקו בנין קדמי וצידי 0 תדרש הסכמת השכן.
- בתאי שטח 320-240 תותר הקמת חניה בקו בנין קדמי וצידי 0 ללא הסכמת השכן.
- בתאי שטח 31, 32 ו-120 קו בנין צידי ואחורי למבנה עזר 0 בהסכמת השכן.
- ניקוז גג מבנה החניה או עזר יופנה למגרש המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח הבניה המותר בכל נחלה הוא כלהלן: 3 יח"ד ששטח כל אחת מהן עד 240 מ"ר. יח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (2) שטחי השירות כוללים: ממ"ד בשטח של 12 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, שירותים טכניים 12 מ"ר וחניה מקורה 30 מ"ר, לכל יחידת דיור.
- (3) בכל נחלה יותרו 4 יח"ד, מתוכן אחת קטנה, ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (4) גובה מבנה עם גג שטוח הוא 7.5 מ'. גובה מבנה עם גג משופע הוא 8.5 מ'.
- (5) יחידות האירוח תוכלנה להבנות בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. ניתן להעביר עד 50% משטח הבניה המיועד לאירוח כפרי, לשימוש של פעילות לא חקלאית.
- (6) שטח הבניה המותר בנחלה הוא כלהלן: 2 יח"ד ששטח כל אחת מהן עד 240 מ"ר. יח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר. לשטח הבניה נוספו 20 מ"ר, בגין הבניה שהותר במגרש המפוצל תא שטח 500 (220 מ"ר), לעומת השטח המוצע בתכנית זו (240 מ"ר).
- (7) בנחלה יותרו 3 יח"ד, מתוכן אחת קטנה, ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (8) בכל תא שטח יותרו 3 יח"ד, מתוכן אחת קטנה, ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (9) בתא שטח זה יותרו 2 יח"ד, מתוכן אחת קטנה, ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (10) לנחלה בתא שטח 32 נוספו 35 מ"ר, בגין הפרש הבניה שהותר במגרש המפוצל, תא שטח 501 (205 מ"ר), לעומת השטח המוצע בתכנית זו (240 מ"ר).
- (11) או 0 בהסכמת השכן.
- (12) כמסומן בתשריט.
- (13) שטח הבניה מתיחס לשני מקלטים קיימים ולתחנת טרנספורמציה, ששטחה 57 מ"ר.
- (14) קוי הבנין מתיחסים לתחנת הטרנספורמציה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפני הוצאת היתרי בניה תאושר תכנית בינוי לכל נחלה ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 פיתוח סביבתי</p> <p>א. בקשה להיתר בניה - לבקשת היתר הבניה של כל תא שטח, או מקבץ תאי שטח לבניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח שתעריך על ידי אדריכל נוף ותכלול את הסדרי התנועה, תכנית גינון, התייחסות לחזיתות, גדרות ושערים ופרטי תמך טיפוסיים. יינתן דגש על קיומה של שפה אחידה לפרטי הפיתוח ולקיומן של חזיתות בגובה ובקו אחיד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע, וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע, ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית)</p> <p>2. עצים מסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל העבודה בקרבת עצים של המשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן. הכל בהתאם לנוהל העבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו בבקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח, הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p>	<p>6.4</p>





שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>3. עצים המסומנים לכריתה: במסגרת היתר הבניה תשולב, ככל הניתן, נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות יתבצעו על פי הנחיות של משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ וזאת בהתאם להנחיות של משרד החקלאות. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בהתאם להנחיות של משרד החקלאות.</p> <p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>6. שטחים ציבוריים פתוחים א. כל שצ"פ יתוכנן כך שכמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא, באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין כמחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>7. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר קבלת חו"ד מפקיד היערות או גוף אחר המוסמך לכך. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>א. אישור תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.1 שלעיל.</p> <p>ב. הבטחת ביצוע התשתיות.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עריכת תכנית בינוי הכוללת מיצוי כל זכויות הבניה בנחלה, לרבות במגרש המפוצל (מגרש שאיננו ברצף לנחלה)</p>	

תשתיות	6.6
<p>א. ביוב אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה האזורית, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב הקיימת של המועצה האזורית.</p>	

6.6	תשתיות
	<p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית, או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.</p>
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור בכפוף לכל דין.</p>
6.8	מבנים קיימים
	<p>א. מעמדם של מבנים קיימים שנבנו בהיתר כחוק ושהתכנית משנה את היעוד ו/או השימושים המותרים בשטח בו הם נמצאים באופן שהמבנים אינם תואמים לשימושים החדשים יהיה כשימוש חורג למשך 5 שנים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מבנים התואמים לשימושים הקבועים בתכנית זו - ניתן יהיה לאשר הבנין לפי הקונטור הקיים, אך כל בניה חדשה תעמוד בקווי הבנין המפורטים בטבלת הזכויות.</p> <p>ב. בשטח ציבורי פתוח, בתאי שטח מספר 41 ו-42 קיימים שני מקלטים. שטחי הבניה, גובה המקלטים והמרווחים תואמים לתכנית זו. עם אישור התכנית על יוזמי התכנית להוציא היתרי בניה, בהתאם לתכנית ועל פי אישור פיקוד העורף.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 59