

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-1234392

הצרכת שטחים נחלה 34- ארבל

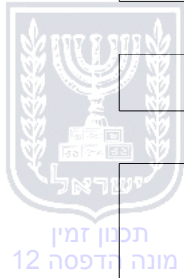
מחוז

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/SV4/1/2005316570/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בתחום נחלה מס' 34 במושב ארבל.
התכנית מוגשת על ידי האגודה החקלאית וביוזמת ברי הרשות אברהם ותקווה הרשקוביץ.
שטח התכנית כ-4.6 ד' (מתוכם שטח המגורים הינו 2.5 ד').
כיום בתחום הנחלה :
בשטח המגורים 2 יח"ד בגודל של כ- 255 מ"ר
בשטח החקלאי 2 סככות חקלאיות.

התכניות החלות בשטח הן :
206-0863407 המאושרת מיום 28.05.2023 - תכנית זו קבעה מסגרת תכנונית למימוש מגורים בשטח הנחלות במושב ארבל ע"י תוספת יח"ד שלישית, תוספת יח"ד קטנה, הטמעת מנגנון לפיצול מגרש משטח הנחלה וכו'. זכויות הבניה כדקלמן :
775 מ"ר עיקרי, 180 מ"ר שירות עבור 3.5 יח"ד ב-2 קומות , גובה 9 מ' , תכסית 40% . קווי בניין- 3 צידי , 5 קדמי ו-0 אחורי.
200 מ"ר עבור קבוצת שימוש 1, ו-300 מ"ר עבור קבוצות שימוש 2 ו-3 עפ"י מסמך המדיניות של הועדה המחוזית בנושא פל"ח בנחלות.
זכויות הבניה בשטח החקלאי בנחלה הוגדרו עפ"י תכנית ג/21904 - תכנית נושאת למבנים חקלאיים במחוז צפון.

תכנית זו מבקשת לשנות את צורתו הגאומטרית של שטח המגורים וזאת על מנת לאפשר פיצול עתידי של מגרשים מהנחלה בצורה מיטבית.

- התכנית המוצעת הינה תכנית בסמכותה של הועדה המקומית ומטרתה :
1. הצרחת שטחים בין שטח המגורים לבין השטח החקלאי בנחלה עפ"י סעיף 62א(א)(1)
2. מתן הוראות להריסת מבנים עפ"י סעיף 62א(א)(19)
3. הארכת דרך בתא שטח 862 עפ"י 62א(א)(2).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הצרחת שטחים נחלה -34 ארבל	ומספר התכנית	

מספר התכנית 206-1234392

שטח התכנית 1.2 4.650 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) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2)

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

245975

קואורדינאטה Y

746400

1.5.2 תיאור מקום

במרכז הישוב ארבל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות : ארבל

נפה

כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ארבל	המייסדים	34	

שכונה

רח' המייסדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17900	מוסדר	חלק	41, 45	

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
206-0863407	3400 , 34

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>206-0863407</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -206 0863407 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	11375	6367		28/05/2023
<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

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לסעיף 6.19 בתכנית 206-0863407 -לעניין כושר נשיאת תשתיות.



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				גינין בליש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גינין בליש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/09/2023	גינין בליש	08: 31 05/12/2023	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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)		ארבל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ארבל	ארבל		04-6732606	04-6734541	boaz.aguda.arbel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מזכירות מושב ארבל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם הרשקוביץ			ארבל	המייסדים	34			amihayh7@gmail.com
פרטי	תקווה הרשקוביץ			ארבל	המייסדים	34			amihayh7@gmail.com

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		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ	.	(1)		04-6029585		office@aradplan.co.il
מודד	מודד	שאפע פלאח	1299	.	(2)					shafea@gmail.com

(1) כתובת : פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב הפלדה 1 ד.ג. הגליל התחתון.

(2) כתובת : פארק תעשיות קידמת גליל ד.ג. גליל תחתון 1522801 ת.ד. 52.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן: 1. קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2 שמ"ח - שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. עיבוד 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 ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים 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 שת"ח - שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיזיים 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 באוכלוסייה



מונח	הגדרת מונח
	עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון : 1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. 2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר 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), 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

שינוי גאומטרי של שטח המגורים בנחלה 34 בישוב ארבל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה תכנוני (הצרחת שטחים)
- מתן הוראות להריסת מבנה
- הארכת דרך



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	34
קרקע חקלאית	3400
דרך מוצעת	862

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	34
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	3400
להריסה	מגורים בישוב כפרי	34
להריסה	קרקע חקלאית	3400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,499.67	52.11
קרקע חקלאית	2,158.12	44.99
שביל	139.03	2.90
סה"כ	4,796.82	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	139.03	2.90
מגורים בישוב כפרי	2,499.38	52.10
קרקע חקלאית	2,158.42	45
סה"כ	4,796.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

בשטח זה יותר:

א. מגורים, לרבות מבנים נלווים כגון: מחסן וחניה מקורה.

ב. בנוסף לשימוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמי"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שתי"ח) לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות בסעיף 1.9.

ג. בריכת שחיה פרטית.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

גודלן של יח"א במגרש ייקבע ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפות בעת מתן היתר הבניה.

ב

חלוקה ו/ או רישום

בכל שטח מגורים בישוב כפרי (נחלה) ניתן יהיה לפצל מגרש אחד, או שניים בתיאום עם רמ"י.

2. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים בייעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרש השני (המפוצל) יישאר אף הוא בייעודו של מגורים באזור כפרי.

3. המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת). על המגרש המפוצל לכלול גישה למגרש.

4. מגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחוייב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאיים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

5. יוגש תשריט חלוקה, הכולל בינוי לאישור הוועדה המקומית.

התשריט אינו משנה ייעודי קרקע, אלא יחלק את המגרש ויפרט את הבינוי בו בלבד. הייעוד יקבע על פי התכנית המאושרת. בתשריט החלוקה, ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. 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 הבניה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל.

6. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל, ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה.

7. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.

ג

תנאי להפעלה

כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים בישוב כפרי תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.

4.2

קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

א. בקרקע חקלאית בתחום הנחלה, יותר עיבוד חקלאי והקמת מבני משק חקלאיים ע"פ מרחקי הצבה ובכפוף להוראות ג/ 21904.

ב. יותר שימוש לגידול בעלי חיים בתנאי שהשימוש קיים לפני מועד אישור תכנית זו.

4.2.2

הוראות

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, הכוונה ותאורה, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
3 (8)	0 (7)	3 (6)	3 (6)	2	9 (5)	4 (4)	40	3) 955		180	(2) 775	(1) 2100		34	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	0 (7)	3 (6)	3 (6)	2	9 (5)			(9) 200			(9) 200	(1) 2100	קבוצה 1	34	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	0 (7)	3 (6)	3 (6)	2	9 (5)			140			140	(1) 2100	קבוצה 2- תעסוקה	34	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	0 (7)	3 (6)	3 (6)	2	9 (5)	4 (10)		160			160	(1) 2100	קבוצה 3- מסחר, תעסוקה, תיירות	34	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
12 (12)	13 (13)	12 (12)	12 (12)	12 (12)	12 (12)	12 (12)	12 (12)	12 (12)		12 (12)	12 (12)	11 (11)		3400	מבני משק	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:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ניתן לבנות בקו בנין 0 בין השטח למגורים בישוב כפרי לבין הקרקע החקלאית השייכת לאותה נחלה.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין שימושי הפל"ח- קבוצות 2 ו-3 ולהפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לכל שימוש לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המיועדות לאותו שימוש. סך כל זכויות הבניה לשימושים בשני הסעיפים יחד לא יעלה על 300 מ"ר. (קבוצת שימוש 2 -140 מ"ר קבוצת שימוש 3 - 160 מ"ר).
- מקסימום שטחי הבניה המותר הינו 60% בשטח מגורים ביישוב כפרי לכל השימושים.
- בסמכותה של הועדה המקומית להקצות בשטח המיועד ל"מגורים ביישוב כפרי" מגרש אחד או שניים בשטח של עד 500 מ"ר ולקבוע כי ישמש למגורים. הכל בתשריט אשר יפרט את המגרשים וגבולותיהם. יחידת המגורים בכל אחד ממגרשים אלה תופחת ממספר יחידות הדיור בנחלות ("מגורים ביישוב כפרי") וזכויות הבניה יגרעו מהשטח המותר לבניה בנחלה. במגרשים המפוצלים: גובה ומס' קומות יהיה כמפורט במגורים ביישוב כפרי. יותר להקצות 240 מ"ר עיקרי ו- 60 מ"ר שירות עבור המגרש המפוצל. קווי הבניין יהיו 3 מ' לכל הכיוונים.
- במקרה של פיצול מגרש מנחלה בו קיים בית מגורים, יגורו זכויות הבניה למגרש המפוצל מתוך סך זכויות הבניה ביעוד " מגורים ביישוב כפרי", ע"פ הבניה הקיימת בהיתר במבנה הקיים המיועד למגרש

המפוצל. קווי הבניה יהיו 3 מטי' לכל הכיוונים או ע"פ בניה קיימת, כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין המאושרים בתכנית זו.

ח. במקרה של סתירה בין קווי בניין ברוזטה למפורט בסעיף זה, קווי הבניין יהיו בהתאם למצוין בסעיף זה.

ט. מבנה קיים עפ"י חוק- יותר עפ"י בניה קיימת. בניה חדשה תעמוד בקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

י. בגבולות השטח החקלאי בנחלה ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0, בהסכמת שכן.

יא. מרווח בניה מינימלי בן המבנים ביעוד מגורים בישוב כפרי יהיה: 5 מ' בן מבני המגורים, 3 או 0 בן המגורים למבני עזר, 15 בן בית מגורים למבני משק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש כללי יהיו 2500 מ"ר. גודל מגרש מקסי' לפיצול יהא 500 מ"ר. אלא במקרה בו קיים בניין בנוי כדין והבניה הקיימת אינה מאפשרת חלוקת מגרש בגודל עד 500 מ"ר.

(2) מתוכן 55 מ"ר ליחידת דיור קטנה כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד.

(3) שטח עיקרי + שירות יהיו 300 מ"ר לכל יח"ד רגילה + 55 מ"ר ליח"ד קטנה.

(4) 3+ יחידת דיור קטנה עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא בנפרד ממנה.

(5) 9 מ' לגג רעפים, 7 מ' בגג שטוח.

(6) 0 למחסן בהסכמת שכן.

(7) או עפ"י תשריט.

(8) 0 לחניה מקורה.

(9) מתוכם עד 100 מ"ר לגידול בע"ח.

(10) יח"א יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות המתעדכנים מעת לעת.

(11) לפי תשריט התכנית.

(12) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית מס' ג/ 21904 ובכפוף לה בהתאם למותר באזורי רגישות 6, בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ 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.

(13) למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו. מבנים חדשים יעמדו בקווי בניין המפורטים בטבלה לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

הוראות להקמת שמושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח) :

הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה :

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

ב. לא תותר פעילות פל"ח הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים :

חומרים מסוכנים (חומ"ס) 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 באישור משרד איכה"ס, משרד הבריאות.

ג. איכות האויר-

ככל שפעילות פל"ח שלדעת הועדה המקומית חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, תועבר הבקשה לחו"ד המשרד להגנת הסביבה לצורך קביעת המצעים הנדרשים למניעת מטרדי אוויר, ריח, רעש וכד' כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.

ה. במידה ותתקיים סתירה בין השימוש החקלאי לשימושי הפל"ח תינתן עדיפות לשימוש החקלאי ביעוד החקלאי הסמוך.

6.2

ניהול מי נגר

מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השחייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב-

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז-

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית על פי נספח ניקוז שיוכן לתכנית המוצעת, באישור רשות הניקוז האזורית.

מים-

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי למתן היתר לבניה חדשה הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.

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

ג. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום התכנית, וכן תכנית גינון עקרונית, הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

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



6.4	תנאים בהליך הרישוי
	הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חוו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חוו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון. ה. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחוו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו 3- יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.



6.5	הריסות ופינויים
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי