

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1242288

פיצול מגרש מנחלה - נחלה 24 כפר יהושוע

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/07/2024

להפקיד את התכנית

28/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005321742/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על נחלה מס' 24 בכפר יהושע.  
התכנית מפצלת מגרש מנחלה לצורך הסדרה קניינית במשפחה.  
בנוסף התכנית באה להסדיר קווי בנין בהתאם לבינוי הקיים וכוללת מנגנון פיצול מגרש בנחלה באמצעות תשריט חלוקה.



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 |
| ומספר התכנית |           |     |

מספר התכנית 254-1242288

שטח התכנית 1.2 32.859 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

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

215201

קואורדינאטה Y

731458

## 1.5.2 תיאור מקום

כפר יהושע

## 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: כפר יהושע

נפה

יזרעאל

## 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב      | רחוב         | מספר בית | כניסה |
|-----------|--------------|----------|-------|
| כפר יהושע | דרך המייסדים | 24       |       |

שכונה

כפר יהושע

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12714    | מוסדר   | חלק           | 40                  |                   |
| 12715    | מוסדר   | חלק           | 29, 48              |                   |

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 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 |
| ג/ 12139          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית 12139/ג                                                              | 5159               | 1520                    |     | 13/02/2003 |
| ג/ 14433          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית 14433/ג                                                              | 5559               | 4448                    |     | 25/07/2006 |
| ג/ 17938          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו כל יתר הוראות תכנית ג/17938 ממשיכות לחול.                 | 6533               | 2314                    |     | 17/01/2013 |
| ג/ 18478          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו כל יתר הוראות תכנית ג/18478 ממשיכות לחול.                 | 6709               | 1932                    |     | 05/12/2013 |
| ג/ 5473           | החלפה   | תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו כל יתר הוראות תכנית ג/5473 ממשיכות לחול.                  | 4235               | 4517                    |     | 28/07/1994 |
| יז/ מק/ 5473 /01  | החלפה   | תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו כל יתר הוראות תכנית יז/מק/ 01/5473 ממשיכות לחול.          | 6322               | 766                     |     | 17/11/2011 |



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 |          |                   |             | איתי זהבי  |                   |                          | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                 |             | איתי זהבי  |                   | תשריט מצב מוצע - הגדלה 1 | לא                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250  | 1                 |             | איתי זהבי  |                   | תשריט מצב מוצע 1         | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 1250  | 1                 | 21/08/2024  | איתי זהבי  | 13: 11 21/08/2024 | 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 | רז יריב   |            |          | כפר יהושע | כפר יהושע |     | 052-5888115 |     | razyariv@gmail.com |
|             | פרטי | נועה יריב |            |          | כפר יהושע | כפר יהושע |     | 052-5888115 |     | razyariv@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                |
|-------------|-----------|-------------|------------|------------------------|--------|----------|-----|------------|------------|----------------------|
| מודד מוסמך  | עורך ראשי | איתי זהבי   | 08662      | איתי זהבי אדריכלים בעמ | צפורי  | הסנהדרין | 5   | 04-6456678 | 04-6555712 | itayzahavy@gmail.com |
|             | מודד      | מסאלחה וליד | 1035       | מסאלחה וליד            | דבוריה | דבוריה   |     | 04-6702471 |            | wmasalha@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                                                                                                       |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שמ"ח/ שת"ח (פל"ח) | שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה. |

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**

פיצול מגרש מנחלה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הפרדת מגרש מנחלה וחלוקת זכויות בניה בין המגרש לנחלה.

2. שינוי קווי בנין לפי תשריט.

3. הטמעת מנגנון לפיצול מגרש מנחלה.

4. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם.





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

| יעוד              | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים א'         | 118     |
| מגורים בישוב כפרי | 18A     |
| קרקע חקלאית       | 18H, 19 |

| סימון בתשריט | יעוד              | תאי שטח כפופים |
|--------------|-------------------|----------------|
| מבנה להריסה  | מגורים בישוב כפרי | 18A            |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר         |        |        |
|-------------------|--------|--------|
| יעוד              | מ"ר    | אחוזים |
| אזור חקלאי        | 30,672 | 93.34  |
| מגורים בישוב כפרי | 2,187  | 6.66   |
| סה"כ              | 32,859 | 100    |

| מצב מוצע          |           |              |
|-------------------|-----------|--------------|
| יעוד              | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א'         | 618.27    | 1.88         |
| מגורים בישוב כפרי | 1,575.94  | 4.80         |
| קרקע חקלאית       | 30,665.05 | 93.32        |
| סה"כ              | 32,859.26 | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | <p>1. בתי מגורים חד משפחתיים,</p> <p>2. תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| א     | <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>משרד לבעל מקצוע חופשי/סדנא יותר בתנאי שהשימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 30 מר ומתוך סך הזכויות ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב כביש ו/או לתנועת הולכי רגל, כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא כתחומי המגרש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.2   | מגורים בישוב כפרי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | <p>א. מגורים</p> <p>ב. שימושי פל"ח העולם בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> <p>ג. שימושים חקלאיים - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון אריזה אחסנה וקירור, סככות: לאחסון ציוד כלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>ד. מגורי עובדים זרים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| א     | <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הוראות להקמת שימושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח): הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה:</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. חניה ותחבורה כולל שימושי פל"ח: החניה תהיה בתחומי המגרש. דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p> <p>ג. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2+3 יי נתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ד. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה</p> <p>ה. הבקשה להיתר לפל"ח תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת</p> <p>ו. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p> <p>ז. במידה ותתקיים סתירה בין השימוש החקלאי לשימושי הפל"ח תינתן עדיפות לשימוש החקלאי ביעוד החקלאי הסמוך.</p> |
| ב     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות להקמת שימושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח): הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח- קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



| 4.2 | מגורים בישוב כפרי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים". יחד עם זאת במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ג   | <p><b>בינוי</b></p> <p>הוראות להקמת שימושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח): הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות מרחביות ומהנדס הוועדה המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ד   | <p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>מנגנון פיצול מגרש מנחלה:</p> <p>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 בישוב כפרי ובו שימוש למגורים בלבד. הפיצול יאושר כפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת). הגישה למגרש תהא מדרך סטטוטורית.</p> <p>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.</p> <p>ג. גודל המגרש המפוצל יהא לפי טבלת הזכויות ויכלול את דרך הגישה למגרש במידת הצורך.</p> <p>ד. הגישה למגרש המפוצל תהיה מדרך סטטוטורית. קווי הבנין, גובה המבנה ומס' קומות יהיו לפי טבלת זכויות. זכויות הבניה יופחתו מהזכויות המאושרות בנחלה המקורית.</p> |
| ה   | <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>תנאי להיתר למבנים למגורי עובדים זרים:</p> <p>1. מבנים אלה יותרו רק בתחום אזור המגורים של הנחלה או בצמוד דופן אליו.</p> <p>2. מגורי העובדים הזרים הינם זמניים ולא ישמשו למטרת מגורי בני המשפחה, להשכרה למגורים או לכל מטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. עם תום השימוש במבנים אלו יש לפנותם.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ו   | <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>הוראות להקמת שמושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח):</p> <p>הנחיות בינוי לפעילות פל"ח:</p> <p>ניתן יהא לאפשר שמושים לבעלי מקצועות חופשיים, משפחות, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות אלה לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו וזה ע"ח השטחים המותרים עפ"י מסמך המדיניות של הוועדה המחוזית (140 מ"ר). מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה.</p> <p>תנאי להיתר לעסק כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות.</p>                                                                                                                                                          |

4.2

מגורים בישוב כפרי

4.3

קרקע חקלאית

4.3.1

שימושים

- א. מבנים חקלאים בהתאם להנחיות ג/ 21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6.
- ב. מגורי עובדים זרים.

4.3.2

הוראות

א

בינוי

מגורי עובדים זרים :

- א. יותרו רק בתחום האזור החקלאי של הנחלה (חלקה א) ובצמידות דופן ככל הניתן לאזור המגורים, ולא בשטחים חקלאיים פתוחים שאינם חלק מהנחלה.
- ב. תנאי להקמת מבנים אלה, קבלת כל האישורים התקפים והנדרשים ע"פ דין.
- ג. מגורי העובדים הזרים הינם זמניים ולא ישמשו למטרת מגורי בני המשפחה, להשכרה למגורים או לכל מטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. עם תום השימוש במבנים אלו יש לפנותם.



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 |      |                 |           |                                   |            |   |               |     |     |      | גודל מגרש מזערי |
|                   |             |         |                 | עיקרי             | שרות | עיקרי              | שרות |                 |           |                                   |            |   |               |     |     |      |                 |
| מגורים בישוב כפרי | מגורים      | 18A     | 1200            | 375               | 106  |                    |      | 38 (1)          | 2         | 10 (2)                            | 2 (3)      | 1 | (4)           | (4) | (4) | קדמי |                 |
| מגורים בישוב כפרי | אירוח כפרי  | 18A     | 1200            | 160               |      |                    |      | 60              | 4 (6)     | 6                                 | 1          |   | (4)           | (4) | (4) | (4)  |                 |
| מגורים בישוב כפרי | תעסוקה      | 18A     | 1200            | 140               |      |                    |      | 60              |           | 6                                 | 1          |   | (4)           | (4) | (4) | (4)  |                 |
| מגורים בישוב כפרי | קרקע חקלאית | 18A     | 1200            | 200               |      |                    |      | 60              |           | 6                                 | 1          |   | (4)           | (4) | (4) | (4)  |                 |
| מגורים א'         | מגורים      | 118     | 500             | 160               | 40   |                    |      | 38              | 1         | 10 (2)                            | 2 (3)      | 1 | 3             | 3   | 3   | 5    |                 |
| קרקע חקלאית       | קרקע חקלאית | 18H, 19 | (9)             | (9)               | (9)  |                    |      | (9)             |           | (9)                               | (9)        |   | (9)           | (9) | (9) | (9)  |                 |

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 העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (ב) גובה מבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (ג) חניה- תותר בניה בקו בנין קדמי וצדדי 0 בהסכמת שכן, אחורי 3 מ'. קומה 1 גובה מבנה עד 4 מ'.
- (ד)סך כל הזכויות בניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על האחוז המותר למבנים לגידול בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה, 80% במקרה של בתי צמיחה.
- (ה)סך כל אחוזי הבניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.
- (ו)הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים קבוצה 2 לקבוצה 3 ולהיפך, זאת 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.
- (ז) קווי הבניין הקטנים מ- 3 מטר מיועדים רק לבניה קיימת ולתוספות לבניה הקיימת בקונטור הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

- (1) או 450 מ"ר הנמוך מביניהם.
- (2) 8 מ' לגג שטוח , 10 מ' לגג משופע.
- (3) ועלית גג.
- (4) ע"פ תשריט.
- (5) לשימושי פל"ח מקבוצה מס' 2,3.
- (6) יח"א לפי תקן משרד התיירות.
- (7) לשימושי פל"ח מקבוצה מס' 3.
- (8) לשימושי פל"ח מקבוצה מס' 1, כולל 100 מ"ר לגידול בע"ח.
- (9) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה בהתאם למותר באזורי רגישות 6.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי לקבלת היתר לשימוש פל"ח יהיה בהכנת תכנית בינוי למלא קיבולת הבניה המותרת בשטח המגורים בנחלה המציגה את אופן פריסת המבנים בשטח דרכי הגישה, חניות ופיתוח השטח.
  2. שימושי פל"ח יותרו בתנאי אישור השימוש בוועדה המקומית וכן בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים. כל בקשה להיתר תכלול בנוסף לתכנית בינוי גם הסבר. בעת בקשה להיתר לשימושי פל"ח יחויב המבקש בהגשת בקשה לאישור השימוש הכולל הסבר מילולי מפורט על מהות השימוש וכל הכרוך בו כולל מתן פתרון חניה מלא בתחום המגרש.
  3. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זאת ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
  4. לא יינתנו היתרי בנייה לשימושי פל"ח מכוח תכנית זאת 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 בנייה לשימושי פל"ח שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד' לשימושי המגורים והפעילות החקלאית.
- תנאי להוצאת היתר בניה בשטח למגורים ביישוב כפרי הינו אישור תכנית בינוי שתראה את אופן ניצול כל זכויות הבניה, דרכי הגישה ופתרונות החניה.

6.2

### שמירה על עצים בוגרים

- בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור -אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים "עץ להעתקה/שימור" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.

6.3

### ניהול מי נגר

- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם 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

6.4

### מבנים קיימים

- א. התוכנית אינה פוגעת במבנים שנבנו עפ"י היתר טרם אישורה של תוכנית זו.
- ב. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים

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

6.4

## מבנים קיימים

בקווי בנין, בתנאים הבאים :

- הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
- לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ג. תוספות למבנים קיימים יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.

6.5

## תשתיות

- מים :  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
- ניקוז :  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.
- אשפה :  
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.6

## הריסות ופינויים

מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.  
המבנים יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

7.

## ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1        | ל"ר      | ל"ר    |

7.2

## מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו : 10 שנים מיום אישורה.