

סעיף: 4	הנחיות תכנון: רצ/2014030
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014015 בתאריך: 16/07/2014	

שם: הנחיות להיתרי בניה למבנים בשטחים בייעוד חקלאי ובאזורי נופש מטרופוליניים

נושא: מסמך הנחיות

מטרת הדיון

הנחיות להיתרי בניה למבנים בשטחים בייעוד חקלאי ובאזורי נופש מטרופוליניים.

רקע תכנוני

בהתאם לתמ"א 35 - תכנית משולבת לבניה, לפיתוח ושימור -נקבעו שטחים בייעוד חקלאי ואזורי נופש מטרופוליניים.

בתאם לתמ"מ 3/21 נקבעו וסומנו 3 אזורי נופש מטרופוליניים בגבולות העיר ראשל"צ וכן שטחים בייעוד חקלאי.

רצ/1 - ע"פ רצ/1/1 נקבע כי זכויות הבניה בשטחים חקלאים יהיו על פי אישור הועדה המקומית.

תכנית מתאר ראשל"צ - בתוקף מ - 1970 כוללת סימון שטח חקלאי.
שימושים - חקלאות, משתלות, גננות וחממות.
רפתות ולולים במרחק 200 מ' מאזורי מגורים.
מתקני השקיה, תיעול, ניקוז והספקת מים וביוב.
זכויות - גודל מגרש מינימלי - 10.000 דונם (מגרש מינימלי)
קווי בניין - צדדי - 5 מ', אחורי - 6 מ'
חזית מינימלית 25 מ'

רצ/2030 - תכנית מתאר ראשל"צ - לקראת פרסום להפקדה, כוללת סימון ל 3 אזורי נופש מטרופוליניים ושטחים חקלאים.

בהוראות התכנית ביעוד חקלאי נקבע שהשימושים וההוראות יהיו ע"פ תמ"מ/21/3 ותכנית המתאר רצ/1/1 על תיקוניה.

רצ/140/1 נופש מטרופוליני מערבי (אגמים) - בתוקף

רצ/130/1 נופש מטרופוליני צפון מזרח ראשל"צ -הומלצה בוועדה המקומית בתאריך 11/8/11 הועברה לוועדה המחוזית.

שימושים - חקלאות: עיבוד חקלאי מכל סוג, ובכלל זה גידולי שדה מטעים, כרמים וכד'. תותר בניה קלה, של סככות/חממות לצרכים חקלאים בלבד.

שימושים משניים: יזמויות חקלאיות-תיירותיות:

תצפית, הדרכה, סדנאות אומנויות, השכרת אופניים, קטיף, חוות סוסים, גלריות, יקבים, בתי בד, סדנאות ניוטים,

פינות חי, מסחר זעיר, בתנאי שהוא חלק מהמערך התיירותי חקלאי ולו בלבד. הסעדה עד היקף של 30 סועדים, וכחלק מהפעילות החקלאית תיירותית.

מרכזי מבקרים וחללי תצוגה. שטחים לצפרות. גינות קהילתיות. מסלולי רכיבה, שבילים ודרכי פארק.

שימושים נוספים: מתקני שירות טכני ותשתיות התומכים שימושים אלו.

- הקמת מבנים לצורך מייזמים חקלאים/תיירותיים יהו עד 2% משטח החלקה החקלאית.

- גודל מבנה בודד לא יעלה על 200 מ"ר.

- המבנים ימוקמו במרחק של לפחות 300 מ' האחד מהשני.

- גובה הבינוי לא יעלה על 8 מ' מכניסה קובעת ועד לקצה הגג.

- לא יותר גידור של השטח החקלאי, אלא במידה ובעת שהדבר הכרחי לצרכי שמירה על הגידולים החקלאיים, ובלבד שהגידור יהיה גידור רשת ולא

אטום.

- טרם הכנת תכנית מפורטת, ניתן להוציא היתר בניה ולבצע בשטח חקלאי

תשתיות דרכים שבילי טיול, או שבילי אופניים.

לפיכך - ממליצים לאמץ את העקרונות שנקבעו בתוכנית רצ/130/1 אשר הומלצה למחוזית.

להלן מסמך ההנחיות -

1. ניתן יהיה לאשר חלוקת החלקה למגרשי משנה כאשר מגרש מינימלי לא יפחת מ-4 דונם בכפוף לאישור תשריט חלוקה ולפרסום הקלה ואישורה כחוק.
2. זכויות הבניה הכוללות (עיקרי + שירות) למבנים חקלאיים - לרבות אורוות סוסים- יהיו 2% מגודל החלקה או המגרש, ולא יותר מ- 200 מ"ר. לפי הקטן מביניהם.
3. במקרים בהם יתוכננו יותר ממבנה אחד המרחק ביניהם לא יפחת מ- 150 מ'.
4. תותר הקמת גדר רשת בלבד בגובה 1.5 מ' בגבולות החלקה או המגרש כאמור.
5. הבניה תיהיה בניה קלה.
6. תנאים להיתר הבניה בנוסף לכל שאר הדרישות הקבועות בחוק-
- אישור משרד החקלאות.
- אישור האגף לאיכות הסביבה.
- חתימה על היתחיבות כפי שתנוסח ע"י היועצת המשפטית להבטחת פינוי המבנה בעתיד, במידה ותאושר תכנית מפורטת אשר לצורך יישומה יידרש פינוי המבנה.
7. במקרים מיוחדים - של בקשה למבנה חקלאי - על ידי בעלים אחד על שטח חקלאי רצוף הגדול מ 50 דונם - תשקול הוועדה אישור מבנה גדול מ 200 מ"ר. אך בכל מקרה בהיקף שלא יעלה על 2% משטח הקרקע ולא יותר מ-1500 מ"ר, לפני הקטן מביניהם.

המלצות:

מנ הדיון:

י"ר: ביטן

נוכחים: ביטן, מוטעי, קינסטליך, אבן זוהר בן דוד,

עו"ד אייל קוצינסקי לא משתתף בדיון, השתתפה עו"ד אהובה קרוק-קורמן.

הצבעה: פה אחד

הוחלט:

לאשר ההנחיות הנ"ל בתנאי כי ייוספו סעיף 8 ו 9.

להלן מסמך ההנחיות -

1. ניתן יהיה לאשר חלוקת החלקה למגרשי משנה כאשר מגרש מינימלי לא יפחת מ-4 דונם בכפוף לפרסום הקלה ואישורה כחוק.
2. זכויות הבניה הכוללות (עיקרי + שירות) למבנים חקלאיים - לרבות אורוות סוסים- יהיו 2% מגודל החלקה או המגרש, ולא יותר מ- 200 מ"ר. לפי הקטן מביניהם.
3. במקרים בהם יתוכננו יותר ממבנה אחד המרחק ביניהם לא יפחת מ- 150 מ'.
4. תותר הקמת גדר רשת בלבד בגובה 1.5 מ' בגבולות החלקה או המגרש כאמור.
5. הבניה תיהיה בניה קלה.
6. תנאים להיתר הבניה בנוסף לכל שאר הדרישות הקבועות בחוק-
- אישור משרד החקלאות.
- אישור האגף לאיכות הסביבה.
- חתימה על היתחיבות כפי שתנוסח ע"י היועצת המשפטית להבטחת פינוי המבנה בעתיד, במידה ותאושר תכנית מפורטת אשר לצורך יישומה יידרש פינוי המבנה.
7. במקרים מיוחדים - של בקשה למבנה חקלאי - על ידי בעלים אחד על שטח חקלאי רצוף הגדול מ 50 דונם - תשקול הוועדה אישור מבנה גדול מ 200 מ"ר. אך בכל מקרה בהיקף שלא יעלה על 2% משטח הקרקע ולא יותר מ-1500 מ"ר, לפני הקטן מביניהם.
8. בבקשות להקמת גדרות בלבד יידרש הסכם שיתוף בין כלל בעלי המגרשים שבחלקה התואם את ההנחיות.

מס' דף 3:

9. בבקשות להקמת מבנים יוגש תשריט איחוד וחלוקה כאמור בסעיף 1 לתנאים(ללא רישום).