

לאשר את התוכנית

תאריך: 31/07/2022

נספח מספר 4 - פרוגרמה

לתכנון יחידות מגורים ושימושים נילוויים בתחומי הנחלה
תאור מגורים וחקלאות בנחלה ושטחי ציבור בתכנית המוצעת

10 נובמבר 2017

עדכון מאי 2020

היישוב : צלפון

תכנית הישוב צלפון מציעה פיתוח בתחומי הנחלה והן פיתוח שימושים משותפים בתחומי המחנה ובסמיכות לו.
ראשית נסקור נתונים קיימים כבסיס לפיתוח.

נתוני בסיס	
תכנית קיימת מאושרת	מ' / 794 / ב'
הגדרת היישוב צלפון בלוח 2 תמא 35	300 יח"ד
מס' נחלות קיימות	70
מס' מגרשים מקצועיים קיימים	45 כולל משקים מקצועי שהיו לבנים בתשריט מאושר והיו בעבר במחלוקת עם המינהל נכנסו לתשריט לפי הערת מחוז
מס' מגרשים מאושרים בהרחבה	76
שימושים חקלאיים בנחלות	יקב, תבלינים
גידולים בבעלות המושב ובסביבתו	מטעי זיתים

מספר יחידות קיימות בתכנית ללא יחידות קטנות/נילוות $261 \text{ יח"ד} = 76 + 2 + 43 + 2 \times 70$

וכן יחידה שלישית בנחלה מתכנית מטה יהודה 151-0387068 $70 + \text{יח"ד} = 331 \text{ יח"ד}$

מגורים בישוב:

התכנית מיישמת בנחלות את היחידה השלישית מתוקף תכנית מטה יהודה.

בתכנית ישנם 3 יחידות בשלושה בתים בנחלה וכן יחיה גלוות נוספת ("הדור השלישי") של 45 מ"ר.

על פי תכנית זאת סך יחידות הדיור מוצעות כדלקמן- ללא תוספת למצב הקיים למעט י"ח שלישית בנחלה

נחלות	68 נחלות 3 יח"ד = 204 + 2 נחלות 2 יח"ד = 4 יח"ד (כי פוצלו מס 54 ו 28) סה"כ 208 יח"ד
מגרשי מגורים	47 מגרשים = 47 יחידות
יחידות בהרחבה בייעוד מגורים	76 יחידות
סה"כ	331 יחידות



שימושים בתחומי הנחלה

המושב צלפון מבקש לחזק את שימושי התיירות במושב.

ביוזמת התכנית לכלול בתחומי הנחלות את המלצות תכנית האב של מטה יהודה.

מפאת היוזמה לעיבוי בכל הנחלות תכנית זאת תבקש הקלה מתמא 35 כמוגדר בלוח 2

גודל הנחלות בתחומי התכנית המאושרת כ 5-6 דונם .

תבנית הנחלות הקיימות מאפשר רצף של השטח החקלאי הצמוד לנחלה א' מגורים.



זכויות מגורים בתכנית המוצעת : * 2 יחידות בנחלה, לכל יחידה יותרו 225 מ"ר שטחי מבנה ו30 מ"ר מרתף.

מבנים בני 2 קומות ומרתף. סה"כ 450 מ"ר + 60 מ"ר מרתף= 510 מ"ר.

מתוך מכלול בזכויות - תותר יחידה קטנה נוספת (דור שלישי) של 45 מ"ר

* כמן כן תותר יחידה שלישית בנחלה בזכויות של 140 מ"ר עיקרי ו20 מ"ר שירות

מתוקף תכנית מטה יהודה.



פרוגרמת השימושים בנוסף לזכויות המגורים שהוזכרו לעיל יהיה כדלקמן:

בשטח המגורים נחלה א' 350 מ"ר עבור שימושים תיירותיים על פי הגדרת תכנית אב של מטה

יהודה, (במבנה קיים יותר עד 500 מ"ר ובהתאם להנחיות

תכנית מטה יהודה).

בשטח המגורים נחלה א' 1050 מ"ר לשרות המשק החקלאי. על פי מדינות ואישור משרד

החקלאות וכן בכל היתר נדרשת בדיקה לזיקת הנדרש

לחקלאות בחלקה הצמודה לנחלה.

בשטח חקלאי נחלה א' בשטח זה נכלל עיבוד התוצר החקלאי על פי פרוגרמת משרד

התיירות בתחומי השטח החקלאי הצמוד ומעבר לשטח 2.5

דונם, תאפשר התכנית עיבוד התוצר על פי החלטת מנהל

מקרקעי ישראל 1316 עד גודל של : 350 מ"ר או על פי

מדיניות משרד החקלאות.

כמו כן יותרו זכויות ושימושים עפ"י מדיניות משרד החקלאות.

כמכלול זכויות בנחלה יותרו עד 350 מ"ר כתצריף בנחלת

המגורים ובנחלה א חקלאית.





שטחי ציבור

גודל האוכלוסיה הצפויה על פי תכנון:

נפשות*	סה"כ יח"ד	יח"ד מוצעות למגרש	יח' קיימות	
714	204	3	68	משקים/ נחלות
14	4	2	2	נחלה מפוצלת
164	47	1	47	מגורים (הסבה של משקי עזר+משקי עזר/נחלות שפצלו)
266	76	1	76	מגרשי הרחבה
1158 נפשות	336			סה"כ

*לפי למ"ס 3.5 נפשות למשק בית

שטחי ציבור מוצעים:



1. התכנית מציעה פיתוח לתיירות בליבת המושב ובמתחם דרומי פנימי במושב. תיירות ומסחר בשדרה המרכזית פועלים בסמוך לשטחי הציבור ובשילוב עימם. השימושים בשדרה המרכזית נותנים מענה משלים לאזור המלונאי הדרומי.
2. בין השימושים התכנית: חוות סוסים לרכיבה, מרכז כנסים וארועים, מלון בוטיק וארוח כפרי, איזור יקב והסעדה.
3. בנוסף ובשל ההזדמנות הטמונה בקרבה ליער, התכנית מציעה מתחם לספורט אתגרי, לקליטת קבוצות וכן מהווה בסיס ליציאה לפעילות אתגרית ביער הסמוך.
4. התכנית מציעה שטח של כ- 24 דונם עבור מבני ציבור. מרביתם בשדרת הישוב המרכזית בה נמצאים מרבית מבני הציבור הקיימים היום.
5. ההחלטה על שימוש מבני הציבור התקבל לפי צורך המושב בעת הגשת בקשות להיתר ובהגבלה ל עד 3 משפחות שימושים לכלל מבני הציבור: חינוך בריאות וקהילה.
6. אחוזי הבניה ביחס למבני הציבור מבוססים על עקרונות התכנית המאושרת ומאפשרים בניוי בשתי קומות

סה"כ יח"ד	מספר נפשות למשק	אחוז שנתון ב-%	שטח התכנית ב-דונם
331	3.5	2	810

ובתכנית של 40%.

מספר ילדים בשנתון- 24	סה"כ אוכלוסיה - 1200
-----------------------	----------------------



