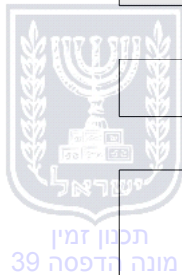


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0328575

ג/ 22776 תכנית מתאר מקומית שדמות דבורה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון, הגליל המזרחי
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/08/2017

להפקיד את התכנית

28/06/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מושב שדמות דבורה נוסד בשנת 1939 והנו מושב עובדים בגליל התחתון, הממוקם צפונית מזרחית ליישוב כפר תבור.

תכנית המתאר המקומית המאושרת של המושב ג/5907 הנה משנת 1994. בשלב מאוחר יותר (2010), אושרה תכנית גת/מק/2/5907, שמעדכנת את תכנית ג/5907. במושב 70 נחלות חקלאיות, ושכונת הרחבה קהילתית הכוללת בתחומה 103 יח"ד.

תכנית מתאר זו נותנת מענה ודגש עיקרי להרחבת שטחי המגורים בתחום הנחלות (חלקות א') לגודל של 2.5 דונם, וכמו כן לתוספת יח"ד שלישית עפ"י הנחיות תמ"א 35 / 1.

התכנית כוללת הוראות והנחיות להסדרת שימושי המגורים ופעילות לא חקלאית (פלי"ח) בנחלות. התכנית משנה שטחים בייעוד מבני ציבור ושצפ"ם, עבור שטחי תעסוקה ברמה מקומית ליישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

ג/ 22776 תכנית מתאר מקומית שדמות דבורה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

206-0328575

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1,644.872 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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, הגליל המזרחי

241200 קואורדינאטה X

734000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

הישוב שדמות דבורה ממוקם באיזור הגליל התחתון, ממזרח להר התבור ובסמוך לישוב כפר תבור. נשען על דרך אזורית מס' 767 היוצאת מצומת כפר תבור מזרחה, לכיוון בקעת יבנאל והכנרת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדמות דבורה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שדמות דבורה

שדמות דבורה שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15125	מוסדר	חלק		3, 8
15721	מוסדר	חלק	7-31	4
15722	מוסדר	חלק	3-35	2
17038	מוסדר	חלק		8, 27, 29
17039	מוסדר	חלק		15
15180	מוסדר	כל הגוש	4-118, 120-121	
15723	מוסדר	כל הגוש	1, 3-36	
15724	מוסדר	כל הגוש	2-49, 51-72	50

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





תכנון זמין
מונה הדפסה 39



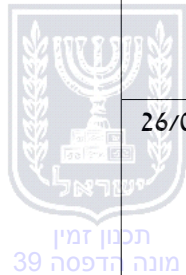
תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3/ב/34. הוראות תכנית תמא/ 3/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 1/35. הוראות תכנית תמא 1/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
01/03/2001	1862	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10988. הוראות תכנית ג/ 10988 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10988
23/05/2006	3330	5531	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14378 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 14378



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 20575	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20575 בתחומה של תכנית זו.	6854	7330	10/08/2014
ג/ 21158	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 21158 בתחומה של תכנית זו.	6956	2404	30/12/2014
ג/ 5907	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5907 בתחומה של תכנית זו.	4240	4711	18/08/1994
206-0220335	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 206-0220335 בתחומה של תכנית זו.	7168	2026	20/12/2015
206-0401729	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 206-0401729 בתחומה של תכנית זו.	7380	827	16/11/2016
ג/ 13618	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/13618. הוראות תכנית ג/13618 תחולנה על תכנית זו	5318	3547	01/08/2004
ג/ 17271	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17271 בתחומה של תכנית זו.	6173	1520	16/12/2010
ג/ 15606	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15606 בתחומה של תכנית זו.	6093	3187	01/06/2010
ג/ 15693	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15693 בתחומה של תכנית זו.	6068	2184	07/03/2010
ג/ 15864	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15864 בתחומה של תכנית זו.	5705	4014	20/08/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גנ/ 17882	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17882 בתחומה של תכנית זו.	6105	3827	08/07/2010
גת/ מק/ 5907 / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גת/ מק/ 5907 / 2 בתחומה של תכנית זו.	6161	1139	17/11/2009
גת/ מק/ 5907 / 6	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גת/ מק/ 5907 / 6 בתחומה של תכנית זו.	6516	1644	20/12/2012
גת/ מק/ גבמ 75 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גת/ מק/ גבמ 75 / 7 בתחומה של תכנית זו.	5428		22/08/2005
גת/ מק/ גבמ 75 / 8	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גת/ מק/ גבמ 75 / 8 בתחומה של תכנית זו.	6743	3426	26/01/2014
גת/ מק/ גבמ 75 / 9	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גת/ מק/ גבמ 75 / 9 בתחומה של תכנית זו.	6743	3426	26/01/2014
גת/ מק/ גבמ/ 75 / 3	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גת/ מק/ גבמ 75 / 3 בתחומה של תכנית זו.	4876		03/05/2000

הערה לטבלה:

תכנית זו גוברת על תכניות מופקדות 206-041729, 206-0412700, ג/18971, ג/18872 - ככל ותאושרנה. תכנית זו כפופה לתכנית ג/21904 - פורסמה לתוקף 13/12/2017 - י.פ. 7604.

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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	28/03/2018	ערן מבל	28/03/2018	תשריט - מצב מאושר	לא
מבנים חריגים	רקע	1: 2500	1	18/04/2018	ערן מבל	18/04/2018	תשריט : נספח מבנים להריסה	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	05/06/2018	סאמר זועבי	05/06/2018	נספח תנועה וכבישים - תשריט	לא
ביוב	מנחה		12	19/03/2018	ענבל אברהם	27/03/2018	נספח ביוב - חוברת פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	24/05/2018	ענבל אברהם	24/05/2018	נספח ביוב - תשריט	לא
ביוב	מנחה	1: 35000	1	27/03/2018	ענבל אברהם	27/03/2018	תשתיות ביוב - תשריט מערכת אזורית	לא
מים	מחייב		13	24/05/2018	ענבל אברהם	24/05/2018	נספח מים - חוברת פרשה טכנית	לא
מים	מחייב	1: 2500	1	24/05/2018	ענבל אברהם	24/05/2018	נספח מים - תשריט	לא
ניקוז	מנחה		21	27/03/2018	ענבל אברהם	27/03/2018	נספח ניקוז - חוברת פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	24/05/2018	ענבל אברהם	24/05/2018	נספח ניקוז - תשריט	לא
שימור	מנחה		96	28/03/2018	אסתר ינקלביץ	28/03/2018	סקר תיעוד מבנים לשימור - חוברת	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		גליל תחתון	כדורי	(1)		04-6628210	04-6628212	glt@glt.org.il
	אחר			מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	שדמות דבורה	(2)		04-6767032		mazagudsh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית גליל תחתון.

(2) כתובת: מושב שדמות דבורה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		גליל תחתון	כדורי	(1)		04-6628210	04-6628212	glt@glt.org.il

(1) כתובת: מועצה אזורית גליל תחתון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	512261900	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebela.rch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@g mail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמאפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516352	datamap@dat amap.com
	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109	ס.מ.ד. מהנדסים בע"מ	אכסאל	(2)		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com
יועץ שימור מבנים ואתרים היסטוריים	יועץ	אסתר ינקלביץ			אילניה	(3)	1	04-6766208		estiyan@gma il.com

(1) כתובת: רותם.

(2) כתובת: ת.ד. 846 אכסאל.

(3) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית ואריזתה או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.
נחלה	קרקע חקלאית הכוללת בתוכה מגורים ומשק חקלאי, בתוך יישוב המאורגן באגודה חקלאית שיתופית או מחוצה לו. נמסרה לצורך פרנסת ומגורי מתיישב ומהווה יחידה משקית חקלאית אחת, אשר את גודלה קבע שר החקלאות בהתייעצות עם מנהל התכנון שליד משרד החקלאות. הקרקע נמצאת בבעלות המדינה, קרן קיימת לישראל או רשות הפיתוח, ואשר הוחכרה למתיישב בתנאים הנהוגים במנהל לגבי נחלות. קיימות נחלות חקלאיות הכוללות את כל המרכיבים כנ"ל, על קרקעות בבעלות פרטית כמוגדר בחוק.
שימושים עבור פעילות לא חקלאית (פל"ח) בנחלות	<p>קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים, בה נכללים השימושים הבאים:</p> <p>א. גידולים חקלאיים לסוגיהם.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים ומבני שרות לחקלאי כגון מתבן, מחסן, סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים, ו/או סככות לאחסון כלי רכב חקלאיים, חממות ובתי צמיחה, ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי הצמוד לאזור המגורים, אך לא ייאסרו בתחום שטח המגורים.</p> <p>ג. מבני משק לגידול בע"ח הקיימים באזור המגורים בנחלה יוכלו להישאר על כנם. לא ניתן להוסיף מבני משק לגידול בע"ח חדשים.</p> <p>שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושי הפל"ח - ימוקמו באזור השטח למגורים בנחלה בנוסף לשימוש "מגורים".</p> <p>קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לעיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית (כגון: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה).</p> <p>ב. חקלאות תיירותית: פעילות המבוססת על פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית (כגון: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, רפת, דיר, גידול וייבוש תבלינים וצמחי מרפא, מכוורת ורדיית דבש). קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בע"ח מיוחדים: כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים. סוסים. פינת חי.</p> <p>4. מוסך לטיפול בכלים חקלאיים - כל זאת בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים והסדרת נגישות וחניה.</p> <p>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות ואירוח כפרי: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים כולל יח' אירוח כפרי (צימרים) ושירותים תומכים בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד</p>

הגדרת מונח	מונח
<p>התיירות, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב.</p> <p>ב. משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב כגון : אדריכל, שמאי, יועץ, כלכלן, עורך דין, רואה חשבון, וכדומה.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות (המנוהלים ע"י המתיישב כגון : גלריות וסדנאות לאומנות, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, עיצוב אופנה, טיפול וריפוי טבעי, בריכה טיפולית, מרכז למידה, קייטרינג, אפיה.</p> <p>ד. שירותי רווחה וחינוך : כגון צהרון, משפחתון, מעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>הנחיות :</p> <p>1) לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 (שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים) יוגדרו זכויות בניה כמופיע בסעיף 5 להלן : טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע.</p> <p>2) סך כל אחוזי הבנייה בשטח במגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.</p> <p>3) במידה ואחוזי הבנייה בשטח המגורים בנחלה עולים על 60% (או יעלו על 60% לאחר תוספת הזכויות ל-3 קבוצות השימושים המפורטות לעיל), ימוקמו השימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 (כנ"ל) בשטח החקלאי בנחלה הצמוד לאזור המגורים ובכל מקרה גודלו של שטח המגורים בנחלה והשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות יחד לא יעלה 2.5 דונם.</p>	



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

הגדלת שטח המגורים בנחלות (חלקות א') ותוספת זכויות בניה למגורים ושימושי פל"ח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע בתחום חלקות א' בנחלות : מ"שטח חקלאי" ל"מגורים בישוב כפרי".
- קביעת הנחיות ליחיד בייעוד מגורים באזור כפרי.
- קביעת והסדרת שימושים, הוראות וזכויות בניה באזורי המגורים בחלקות א' בנחלות.
- עדכון היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים לישוב.
- התאמת הנחיות הבינוי, זכויות הבניה ויעודי הקרקע.
- קביעת שימושים, הוראות וזכויות בניה לתעסוקות לא חקלאיות (פל"ח) בחלקות א' בנחלות.
- קביעת התכליות המותרות ליעודי הקרקע בתחום התכנית.
- קביעת הנחיות בינוי ופיתוח, במטרה לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי ס' 145 ז' לחוק לחלק משטח התכנית.
- קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות.
- קביעת הוראות והנחיות בניה ועיצוב אדריכלי - צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים, במגמה לשמור על אופיו



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	126 - 120
דרך מוצעת	903 - 900
חניון	950
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
מבנים ומוסדות ציבור	131, 130
מגורים א'	117, 116
מגורים בישוב כפרי	70 - 1
ספורט ונופש	841, 840
קרקע חקלאית	10112, 10070 - 10001, 77, 74 - 72
שטח ציבורי פתוח	112 - 100
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	850
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	802 - 800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	126, 122
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	110
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	801
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	125, 123 - 120
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	131
הנחיות מיוחדות ב	מגורים א'	116
הנחיות מיוחדות ב	מגורים בישוב כפרי	70, 69, 31, 25, 24, 17
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	10006, 10004 - 10001, 77, 73, 72 - 10031, 10025, 10024, 10020 - 10069 - 10066, 10042
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	112, 111, 107, 105, 104, 100
להריסה	דרך מאושרת	125, 122
להריסה	מגורים בישוב כפרי	51, 40, 39, 29 - 26, 24, 22, 19, 14, 59, 56
קו ניקוז	דרך מוצעת	901
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	131
קו ניקוז	קרקע חקלאית	10061, 10060

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	111
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	125, 122
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	903
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	117, 116
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	30 - 24, 20 - 12
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	10024, 10020 - 10012, 74, 73 - 10112, 10070, 10030
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	105 - 103, 101
תחום השפעה	דרך מאושרת	126, 123
תחום השפעה	דרך מוצעת	901
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	131
תחום השפעה	קרקע חקלאית	10062 - 10060
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	111, 110
תחום השפעה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	801

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

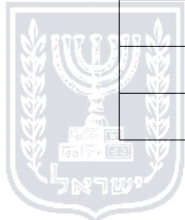
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ציבורי לפי ג/5907	113,187	6.88
דרך להולכי רגל	728	0.04
דרך מאושרת	113,692	6.91
מגורים ב'	41,931	2.55
מגורים בישוב כפרי	130,311	7.92
קרקע חקלאית	1,209,040	73.47
שביל	349	0.02
שטח חקלאי	3,091	0.19
שטח לבעלי מקצוע	10,544	0.64
שטח למבני ציבור	2,291	0.14
שטח ציבורי פתוח	20,549	1.25
סה"כ	1,645,713	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	99,195.84	6.03
דרך מוצעת	2,336.63	0.14
חניון	2,340.59	0.14
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	69,961.41	4.25
מבנים ומוסדות ציבור	28,248.36	1.72
מגורים א'	1,003.21	0.06
מגורים בישוב כפרי	175,357.82	10.66
ספורט ונופש	18,209.31	1.11
קרקע חקלאית	1,160,946	70.54

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.71	44,554.89	שטח ציבורי פתוח
0.55	8,981.39	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
2.10	34,583.07	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,645,718.51	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יחידת קרקע בתחום חלקה א', הכוללת אזורי משנה כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אזור מגורים בתחום חלקה א' : השטח מתוך הנחלה אשר שטחו מוגדר בתשריט, שבו מותר לבנות יח"ד חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים וחניות פרטיות. בתוך תחום בית המגורים תותר הקמת משרד לעוסקים במקצועות חופשיים. 2. יח"ד קטנות : תותר הקמת יח"ד קטנות (יחידות הורים). 3. שימושי פלי"ח (עבור פעילות לא חקלאית) : ראו ס' 1.9 לעיל בהוראות תכנית זו. 4. שימושים חקלאיים : <p>מבנים חקלאיים ומבני שרות לחקלאי כגון מתבן, מחסן, סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים, ו/או סככות לאחסון כלי רכב חקלאיים, חממות ובתי צמיחה, ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי הצמוד לאזור המגורים, אך לא ייאסרו בתחום שטח המגורים.</p> <p>מבני משק לגידול בע"ח הקיימים באזור המגורים בנחלה יוכלו להשאר על כנם. לא ניתן להוסיף מבני משק לגידול בע"ח חדשים.</p> <p>שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושי הפלי"ח - ימוקמו באזור השטח למגורים בנחלה בנוסף לשימוש "מגורים".</p> <p>5. מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות תכנית מס' ג/21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>הוועדה המקומית תוכל להקצות בתחום שטח המיועד לימגורים בישוב כפרי" מגרשים אשר ישמשו למגורים א'. כתנאי להיתר בניה יוכן תשריט אשר יכלול את כל שטח הנחלה, יפרט את המגרשים ואת גבולותיהם. זכויות הבניה למגרשים אלה ייגזרו מסך זכויות הבניה המותרות עבור שימוש המגורים בנחלה. יחידת המגורים בכל אחד ממגרשים אלה תופחת ממספר יחידות הדיור בנחלות ("מגורים ביישוב כפרי").</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מיקום המבנים : בחלק הקדמי של אזור המגורים בנחלה יותרו הקמת מבני מגורים, מבני קייט, מבנים למעון קשישים ושימושים נוספים המותרים באזור המגורים. מבנים למלאכה, תעשייה זעירה, מבני שרות לחקלאות ומבנים נוספים המותרים באזור המגורים בנחלה, והעלולים להוות מטרד לשכנים, ימוקמו בשולי הנחלה, אך בצמידות האפשרית לשטח המבונה.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים בנחלות :</p> <p>ב 1. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת, על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים, כולל לולים סגורים.</p> <p>ב 2. ישמר מרחק בין מבנים חדשים לגידול בעלי חיים לבין מבני מגורים בהתאם לתקנים המחייבים העדכניים. לולי הודים ופטס חייבים להיות לולים מבוקרים הכוללים טכנולוגיה לטיפול בריחות, במרחק ממבני מגורים בהתאם לתקנים המחייבים העדכניים.</p> <p>ב 3. תותר התקנת מערכות סולאריות - על גגות המבנים החקלאיים.</p> <p>ג.. מבני פלי"ח יוקמו על פי תכנית בינוי באישור וועדה מקומית גליל תחתון. תכנית הבינוי תתייחס לכל השימושים ויש לראות בשימוש מגורים כשימוש עיקרי. לא יתאפשר שימוש פלי"ח ללא קיום</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	של יחידת מגורים אחת לפחות בחלקה א'.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר: גימור החזיתות מסביב למבנה כולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>2. קולטי שמש ותאים סולאריים: ישולבו בבניין. בגג משופע: ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדרך יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח: הקולטים ישולבו בתכנון ועיצוב הגג והדרך יוסתר ככל הניתן.</p>
ד	<p>דרכים וחניות</p> <p>1. חלה חובת הצגת מקומות חניה עפ"י התקן בתחום המגרש.</p> <p>2. חניה מקורה בתחום קוי הבנין: תותר בקומת המסד של בית מגורים ובתנאי שתשתלב במבנה.</p> <p>3. חניה פתוחה מפולשת תבוצע עם ריצוף גן, יותר קירוי קל מעץ או מתכת. חניה כזו לא תכלל בתכנית ובניתה תותר בקו בנין קדמי וצדדי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש.</p> <p>4. חניה בנויה בבניה קשיחה, אינה מותרת בתחום מרווחי הבניה.</p> <p>5. קווי הבניין של סככות חניה יכולים להיות בקו 0 מכביש הגישה למגרש. תותר הקמת מבנים צמודים בשני מגרשים גובלים.</p> <p>6. זכות מעבר בין מגרשים גובלים (שכנים): תתאפשר נגישות לשימושים ולתכליות האפשריות בייעוד זה (ע"פ ס' 4.1.1) באמצעות תוואי מוסכם על ידי 2 השכנים, המוגדרת כ"הסכם למתן רשות בלתי הדירה לשימוש בזכות מעבר".</p>
ה	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאים להוצאת היתרי בניה - בחלקה א' בנחלה:</p> <p>א. הגשת תכנית בינוי לכלל שטח החלקה: תציג את פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז, גדרות וכד'.</p> <p>ב. הסדרת דרך גישה לכלי רכב ברוחב מינימלי של 3.0 מ' - לצורך גישה לכלל מבני המגורים, לשטח החקלאי ולפעילויות פל"ח.</p> <p>ג. יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש תיקון בהעמדת המבנים המתוכננים, או להתנות תנאים, אם לדעתה יהיה בכך כדי להפחית מפגעים לשכנים הגובלים.</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים - בחלקה א' בנחלה:</p> <p>א. תסומן דרך גישה למבנה החקלאי העוברת בתחום הנחלה. בנוסף, תתאפשר דרך גישה למבנה החקלאי העוברת בגבול שבין נחלות סמוכות ובתנאי שמקובלת על השכנים, ו/או בהסתמך על דרכים קיימות שבהסכמה.</p> <p>ב. יוצג פתרון הניקוז: אל מערכת הניקוז האזורית.</p> <p>ג. אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים.</p> <p>ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר, אשר לא ימצאו בהם פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות הלא רצויות, וקיים חשש סביר שהבניה והשימושים המבוקשים יהוו מפגע סביבתי/אקולוגי.</p>
4.2	מגורים א'



4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	בשטח זה תותר הקמת מגורים, מבני עזר כגון חניה מקורה, מחסן גינה וכו'.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית פיתוח מלאה לכל שטח המגרש, כולל חניות, גישה, שבילים וגינון למגרש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. מיועד להקמת מבני חינוך, רווחה, שירות, תרבות, חברה, או כל מוסד ציבורי אחר. ב. תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.
4.3.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות והתאמה למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. על פי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית
ב	דרכים וחניות בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מפורטת הכוללת מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הוועדה המקומית.
ג	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה א. יש להגדיר תחום המגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. ב. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 : בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב. ג. תנאי להיתר בניה לתחנות טרנספורמציה בתחום מגרשים למבני ציבור יהיה אישור איגוד ערים עפולה לאיכות הסביבה, ולאחר שמיקום התחנה יקבע לאחר ביצוע סקר קרינה.
ד	ניהול מי נגר תא שטח מס' 131 - בשטחים הנמצאים בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית ונספח הניקוז), כל פעולה שתואם עם רשות הניקוז.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	שטח זה ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, מקלטים, דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות, שטחי חניה, מתקני משחק, מתקנים לשתית מים והשקיית צמחיה וכו'.
4.4.2	הוראות
א	ניהול מי נגר תא שטח מס' 111 - בשטחים הנמצאים בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית

4.4	שטח ציבורי פתוח
	ונספח הניקוז), כל פעולה שתואם עם רשות הניקוז.
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	<p>א. מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904, בהתאם למותר באזורי רגישות 6.</p> <p>ב. בשטח זה לא ניתן לסלול דרכים נוספות. דרכי עפר קיימות יישארו ברמה של דרך חקלאית בלתי סלולה. תתאפשר ותינתן גישה לכל השטחים החקלאיים שבתחום התכנית.</p> <p>ג. בשטח זה יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ד. בשטח זה ניתן לבצע דישון וריסוסים, בתנאי שלא תהיה כל פגיעה בבריאות הציבור, בדגש על אזורי מגורים, מוסדות ומבני ציבור.</p>
4.5.2	הוראות
א	ניהול מי נגר
	בשטחים החקלאיים הנמצאים בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית ובנספח הניקוז), כל פעולה שתואם עם רשות הניקוז (תאי שטח מס' 10060, 10061, 10062).
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	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 ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס/ת הועדה/מפקח התעבורה המחוזי.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	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 ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס/ת הועדה/מפקח התעבורה המחוזי.
4.8	ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
	ישמש לבנייני ו/או מתקני ספורט ומשחק ויכלול: בריכת שחייה ומתקנים נלווים, מגרשי ספורט ומשחק, שירותים ומלתחות, אולם ספורט, קיוסק וכל השרותים הנלווים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.
4.8.2	הוראות



4.8	ספורט ונופש
א	תנאים למתן היתרי בניה תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
ב	דרכים תנועה ו/או חניה בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.
ג	עיצוב אדריכלי העמדת המבנים בשטח זה תהיה תוך התייחסות למבנים הסמוכים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4.9	חניון
4.9.1	שימושים שטח המיועד לחניית כלי רכב, בהתאם להנחיות ותקני החניה הנדרשים, כולל פיתוח גנני. נטיעות עצים, אמצעי תאורה ושילטי הכוונה והוריה נדרשים.
4.9.2	הוראות
4.10	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.10.1	שימושים א. השימושים, ההוראות וזכויות הבניה ביעוד זה, יהיו על פי התכניות המאושרות החלות בשטח. ב. תוכנית זו אינה משנה את היעודים ואינה קובעת הוראות חדשות, לשטחים בתחום שטח זה.
4.10.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4.11	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים א) שטח המיועד לשימושים מעורבים הכוללים מבני ציבור, מסחר ותעסוקה לצרכי הישוב. ב) תתאפשר הקמת מבני חינוך, רווחה, תרבות וחברה או כל מוסד ציבורי אחר במשולב עם מבנים למסחר מקומי, תעסוקה ומלאכה הנותנים מענה לצרכי תושבי הישוב לשימושים כגון: סדנאות אמנות ויצירה, בית מלאכה, נפחיה, סטודיו למחול והתעמלות, משרדים קטנים לבעלי מקצועות חופשיים וכו'. ג) תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, שטחי גינון ונטיעות, אמצעי תאורה ומתקנים לאשפה.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית בינוי שתפריד בין השימושים ע"פ שיקול דעת של הוועדה המקומית. יש להגדיר את גבולות המגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. 2. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.

4.11	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים ויוקמו כמבנים קשיחים.</p> <p>4. לכל המתקנים הנלווים למבנה - מערכות סולאריות, מנועי המזגנים, מדחסים, מפוחים וכו' יתוכננו יבוצעו מסתורים אינטגרליים המשולבים במבנה.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. באזור זה תתקיימנה פעילויות שאינן מזהמות, אינן יוצרות מטרדי רעש או מהוות מטרד אחר לסביבתן.</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים.</p>
ג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>תא שטח מס' 801 - בשטחים הנמצאים בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית ונספח הניקוז), כל פעולה שתואם עם רשות הניקוז.</p>



4.12	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.12.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לשימושים מעורבים הכוללים מבני ציבור ושטחים ירוקים פתוחים לצרכי הישוב. תתאפשר הקמת מבני חינוך, רווחה, שירות, תרבות, חברה, או כל מוסד ציבורי אחר. תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, שטחי גינון ונטיעות, אמצעי תאורה ומתקנים לאשפה. שטחים אלו יתוכננו יבוצעו מסתורים אינטגרליים המשולבים במבנה. הנם ברי הפקעה ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, במלואם או בחלקם.</p>
4.12.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית בינוי במתחמים ע"פ שיקול דעת של הוועדה המקומית. יש להגדיר את גבולות המגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.</p> <p>3. פתרונות חניה על פי תקן בתחום המגרש או חניונים ציבוריים. העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים ויוקמו כמבנים קשיחים בחיפוי טיח, אבן טבעית או בניה מתועשת בחיפוי אבן טבעית.</p> <p>4. לכל המתקנים הנלווים למבנה - מערכות סולאריות, מנועי המזגנים, מדחסים, מפוחים וכו' יתוכננו יבוצעו מסתורים אינטגרליים המשולבים במבנה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	4	0	2	8.5	1.61	(5) 3	(4) 35	(3) 805			(2) 150	(1) 655	1000	18, 15 - 1 70 -	מגורים	מגורים בישוב כפרי
4	4	0	2	8.5	1	(9) 2	30	(3) 555			(8) 100	(7) 455	1000	17, 16	מגורים	מגורים בישוב כפרי
3	3	0	1	4.5			10	200				(10)	2500	70 - 1		מגורים בישוב כפרי
3	3	0	1	4.5		(12) 4	15	300				(11)	2500		פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
4	4	1	2	8.5	2	1	45	250			50	200	500	117, 116	מגורים	מגורים א'
4	4	0	2	10			50	50			10%	40%	350	131, 130		מבנים ומוסדות ציבור
5	5		1	8.5			30	(14) 30			5%	25%	500	841, 840		ספורט ונופש
5	5		2	10			40	40			10	(15) 30	250	850		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5		2	10			60	(16) 60			10%	50%	500	802 - 800	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5		1	3			5	5				(17) 5	100	112 - 100		שטח ציבורי פתוח
												(19)	(18)			קרקע חקלאית



תכנון זמין מונה הדפסה 39



תכנון זמין מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
5	5 (6)	70 - 18, 15 - 1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	5 (6)	17, 16	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	3	70 - 1		מגורים בישוב כפרי
5	3		פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
5	5	117, 116	מגורים	מגורים א'
5 (13)	5	131, 130		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	841, 840		ספורט ונופש
5	5	850		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	802 - 800	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	112 - 100		שטח ציבורי פתוח
				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

הערה ברמת הטבלה:

- * קווי בניין: יתאפשר קו בניין אחורי 0 - לכיוון האזור החקלאי בנחלה. במבני משק ו/או מבנים חקלאיים ניתן לצמצם קו בנין צידי ל- 2.0 מ' - בתנאי שיוסדר הניקוז בין המגרשים השכנים ותקבל הסכמת השכן בכתב.
- * קווי בניין למבנים לא חקלאיים (פלי"ח) ייקבעו בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית ובתאום עימה.
- * גובה מבנה: יימדד מפני קרקע טבעית או החפורה: הנמוך מבין השתיים. גובה קומת מרתף/מסד לא יעלה על 2.40 מ', ויתווסף לגובה המותר מפני קרקע טבעית או החפורה: הנמוך מבין השתיים.
- * אחוזי בנייה כוללים: וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו או ע"פ המצב הקיים כמסומן בתשריט.
- * בניה מתחת לכניסה קובעת: תותר קומת מרתף/מסד סגורה מתחת למפלס הכניסה ועלית גג - ללא חריגה ממסגרת שטחי הבניה המותרים.
- * שטחי החניה: יחושבו במסגרת שטחי שירות. גובה חניה מקורה לא יעלה על 2.20 מ'.
- * שטחי פלי"ח כוללים 500 מ"ר ומתחלקים כך: עד 200 מ"ר לשימושים חקלאיים, עד 140 מ"ר לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ועד 160 מ"ר לשימושים תומכי חקלאות פעילים.
- * * הוועדה המקומית רשאית להקצות בתחום "מגורים בישוב כפרי" עד 70 מגרשים (כמספר הנחלות בישוב) בשטח מגרש מירבי של 500 מ"ר, ולקבוע כי ישמשו למגורים א'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) נקבע לפי 200 מ"ר ליחיד, לפי 3 יחיד בנחלה + 55 מ"ר ליחידת הורים, כחלק ממבנה המגורים ולא במבנה נפרד. בתוך בית המגורים תותר הקמת משרד לעוסקים במקצועות חופשיים בשטח כולל מירבי של 50 מ"ר שיהוו כחלק מזכויות הבניה ולא בנוסף.
- (2) נקבע לפי 50 מ"ר שטח שרות ליחיד, לפי 3 יחיד. מתוך סך זכויות הבניה המותרות לשירות - ישמשו 25 מ"ר לחניה, והשאר לממ"ד, מחסן ו/או מבנה עזר. לנחלה..
- (3) סך הכל שטחי הבניה למגורים לנחלה.
- (4) התכסית לכל השימושים יחד בייעוד "מגורים בישוב כפרי" לא תעלה על 60%.

(5) 3 יח"ד לנחלה + יחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר, כחלק ממבנה המגורים ולא במבנה נפרד..

(6) ניתן לאפשר קו בניין 0, רק בהתאם למצב הקיים.

(7) נקבע לפי 200 מ"ר ליח"ד, לפי 2 יח"ד בנחלה + 55 מ"ר ליחידת הורים, כחלק ממבנה המגורים ולא במבנה נפרד. בתוך בית המגורים תותר הקמת משרד לעוסקים במקצועות חופשיים בשטח כולל מירבי של 50 מ"ר, שיהוו כחלק מזכויות הבניה ולא בנוסף..

(8) נקבע לפי 50 מ"ר שטח שרות ליח"ד, לפי 2 יח"ד. מתוך סך זכויות הבניה המותרות לשירות - ישמשו 25 מ"ר לחניה, והשאר לממ"ד, מחסן ו/או מבנה עזר. לנחלה..

(9) 2 יח"ד לנחלה + יחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר, כחלק ממבנה המגורים ולא במבנה נפרד..

(10) קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים : סך שטח הבניה המירבי לשימושים חקלאיים לא יעלה על 200 מ"ר, שמתוכם 100 מ"ר עבור גידול בעלי חיים.

(11) לשימושים הכלולים בקבוצה מס' 2 (שימושים המבוססים על פעילות חקלאית) וקבוצה מס' 3 (שימושים תומכים לפעילות החקלאית) : סך זכויות הבניה לא יעלה על 300 מ"ר, בהתאם לפירוט הבא :

א. עד 140 מ"ר : עבור שימושים המבוססים על פעילות חקלאית .

ב. עד 160 מ"ר - עבור שימושים תומכים לפעילות החקלאית.

ג. ועדה מקומית - תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בסעיף א', לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מסך

זכויות הבניה המוקצות לסעיף זה, וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלה כאמור לעיל על 300 מ"ר..

(12) 4 יח' אירוח (160 מ"ר ס"ה : לפי 40 מ"ר ליח') : סה"כ בישוב 280 יח' אירוח (לפי 4 יח' אירוח לנחלה, ב- 70 נחלות)..

(13) אפשרי פחות מ-5 מ', בהתאם למצב קיים בשטח.

(14) סך שטחי המסחר לא יעלה על 100 מ"ר עיקרי + שרות..

(15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה : סך השטחים העיקריים לבניה בייעוד זה עבור שטחים פתוחים לא יעלה על 5%.

(16) מתוך סך זכויות הבניה המותרות בטבלת הזכויות, תתאפשר הקצאה מירבית בסך 1000 מ"ר למסחר ו- 2000 מ"ר למשרדים..

(17) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה : היתרי בניה לפי תכנית בינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.

(18) כגודל השטח החקלאי : לפי תשריט התכנית..

(19) 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.






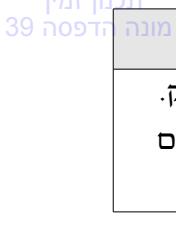
תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה: יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית: מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים לתנאי הסביבה (קרינה, לחות ועוד). על פי הנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>ד. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים: ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. המעבה יוסתר ככל הניתן על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם ומשתלב במבנה.</p> <p>ה. קולטי שמש על הגג: ישולבו באופן מיטבי בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים כחלק אינטגרלי מתכנון ובעיצוב הגג. דוד המים בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>ו. שלטי פרסומת: שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה. גודלו המירבי של השלט לא יעלה על 40/80 ס"מ. השילוט ישולב בקיר המבנה בלבד או על גבי המבנה.</p>	
6.2	מבנים קיימים
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבנין של הבנין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בנין זה, תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. מבנה שנבנה כדין לפני הפקדתה של התכנית, המצוי בתחום שני ייעודים על-פי התכנית, תחולנה ההוראות המתייחסות לייעוד המתאים ביותר למבנה לפי השימושים המותרים בו ערב הפקדתה של התכנית. היו מותרים במבנה מספר ייעודים או מספר שימושים, תחולנה ההוראות המטיבות מבין ההוראות האפשריות."</p>	
6.3	תשתיות
<p>1. הוראות לביצוע תשתיות: ההרחבה המוצעת לתוספת מגורים בנחלות לרבות מוסדות ציבור, תבוצע ביחד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות.</p> <p>2. ביוב: מתן היתרי בניה על פי תכנית זו, מותנה בחיבור מוסדר למערכת הביוב היישובית, כולל חיבור לפתרון קצה מוסדר באישור משרד הבריאות.</p> <p>3. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. שמירה על תשתיות מים: אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="215 67 335 134">6.3</th> <th data-bbox="335 67 1449 134">תשתיות</th> </tr> <tr> <td data-bbox="215 134 335 470"></td> <td data-bbox="335 134 1449 470"> <p>חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של 3 מ' לפחות מדופן קו המים. העתקת קווי מים תהיה על חשבון יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ומשרד הבריאות.</p> <p>5. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> </td> </tr> </table>	6.3	תשתיות		<p>חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של 3 מ' לפחות מדופן קו המים. העתקת קווי מים תהיה על חשבון יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ומשרד הבריאות.</p> <p>5. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
6.3	תשתיות				
	<p>חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של 3 מ' לפחות מדופן קו המים. העתקת קווי מים תהיה על חשבון יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ומשרד הבריאות.</p> <p>5. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>				
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="215 470 335 537">6.4</th> <th data-bbox="335 470 1449 537">חשמל</th> </tr> <tr> <td data-bbox="215 537 335 1601"></td> <td data-bbox="335 537 1449 1601"> <p>אספקת חשמל: על ידי חברת חשמל. אספקת חשמל תהיה ברשת מתח נמוך תת קרקעי, החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>איסור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>ב. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 3.0 מ'</p> <p>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ג - 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מ' - מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.0 מ' - מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת - 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> </td> </tr> </table>	6.4	חשמל		<p>אספקת חשמל: על ידי חברת חשמל. אספקת חשמל תהיה ברשת מתח נמוך תת קרקעי, החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>איסור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>ב. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 3.0 מ'</p> <p>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ג - 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מ' - מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.0 מ' - מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת - 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>
6.4	חשמל				
	<p>אספקת חשמל: על ידי חברת חשמל. אספקת חשמל תהיה ברשת מתח נמוך תת קרקעי, החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>איסור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>ב. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 3.0 מ'</p> <p>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ג - 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מ' - מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.0 מ' - מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת - 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>				
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="215 1601 335 1668">6.5</th> <th data-bbox="335 1601 1449 1668">הפקעות לצרכי ציבור</th> </tr> <tr> <td data-bbox="215 1668 335 1825"></td> <td data-bbox="335 1668 1449 1825"> <p>ניתן להפקיע בשטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניונים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p> </td> </tr> </table>	6.5	הפקעות לצרכי ציבור		<p>ניתן להפקיע בשטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניונים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>
6.5	הפקעות לצרכי ציבור				
	<p>ניתן להפקיע בשטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניונים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>				
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="215 1825 335 1892">6.6</th> <th data-bbox="335 1825 1449 1892">היטל השבחה</th> </tr> <tr> <td data-bbox="215 1892 335 2049"></td> <td data-bbox="335 1892 1449 2049"> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה - בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> </td> </tr> </table>	6.6	היטל השבחה		<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה - בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.6	היטל השבחה				
	<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה - בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>				
	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="215 2049 335 2116">6.7</th> <th data-bbox="335 2049 1449 2116">דרכים וחניות</th> </tr> <tr> <td data-bbox="215 2116 335 2152"></td> <td data-bbox="335 2116 1449 2152"> <p>1. החניה תהיה בתחומי המגרשים או במגרשי החניה לאורך הדרכים, על פי תקנות התכנון</p> </td> </tr> </table>	6.7	דרכים וחניות		<p>1. החניה תהיה בתחומי המגרשים או במגרשי החניה לאורך הדרכים, על פי תקנות התכנון</p>
6.7	דרכים וחניות				
	<p>1. החניה תהיה בתחומי המגרשים או במגרשי החניה לאורך הדרכים, על פי תקנות התכנון</p>				

6.7	דרכים וחניות
	<p>והבניה - תקנות החניה 2016, או התקן שיהיה תקף העת הוצאת היתרי הבניה. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. 3. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, בהתאם להנחיות הנספח הכבישים המהווה חלק ממסמכי התכנית, ולהנחת דעת מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p>
6.8	איכות הסביבה
	<p>1. כל תכנית פיתוח/בקשה להיתר בניה תכלול הוראות והנחיות בנושאי פיתוח, קירות תומכים, תשתיות, עיצוב ושיקום סביבתי נופי. ביצוע ניקוז ושימור מי נגר עילי. 2. הוראות והנחיות אלה יפרטו בין היתר את הנושאים הבאים : פיתוח ועיצוב המבנים והדרכים, נטיעות וגינון על ידי עצים, שיחים וצמחיה בעלת אופי מקומי, טיפול בעודפי עפר, בצוע עבודות חפירה וכיסוי, פיתוח דרכים ושבילים כולל דרכים זמניות, צמצום מפגעי אבק, טיפול בשפוכת סלעים ועפר, פיתוח ועיצוב של קירות תמך ו/או טרסות מסלעים מקומיים, גדרות, קירות, ניקוז מי נגר עילי משמר מים וכו'. 3. קוי דיקור - לא תותר כל עבודת פיתוח וחפירה מעבר לקווי הדיקור. אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, חומרי מילוי או סלעים מחוץ לקו המגרש בו מתבצעות העבודות, מחוץ לקו הכחול של התכנית, או בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך. לפני תחילת עבודות העפר יסומנו קווי הדיקור המתוכננים בשטח. 4. כל העבודות ו/או הפעולות הקשורות בעבודות עפר ופיתוח מתקנים ותשתיות, מחייבות שיקום נופי וחזותי והחזרת המצב ככל האפשר לקדמותו. 5. תנאי למתן היתר בניה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה בין היתר, בנושאים הבאים: 5.א. יש לפנות פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. 5.ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה, בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 5.ג. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור ואתר לפינוי גזם, תוגשנה ליחידה הסביבתית של המוא"ז ולאגף התברואה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. 5.ד. אישור המשרד להגנת הסביבה או המורשה מטעמו, לפיתוח מבנים ו/או סככות לגידול בעלי חיים. 6. תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט : יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 7. כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה : ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים. 8. עודפי חפירה : בתכנית הבינוי יוצג איזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה : א. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר. ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ו/או מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תנאים למתן היתרי בניה

כללי : תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה של מבנים חדשים בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים בהתייחס לנושאים הבאים :

א. תכנית בינוי :

1. תנאי להתיר בניה יהיה אישור תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, למעט מקרים של הרחבת מבנה קיים.

2. תכנית בינוי לייעודים מבני ציבור, תעסוקה, מבנים ומבני ציבור, שטחים פתוחים מבנים ומבני ציבור תעשה למתחם שלם ותציג פיתוח נופי, פתרונות נגישות, תנועה וחניה, בתאום עם הוועדה המקומית.

3. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים, חתכים, מפלסים וכו'.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ב. תכנית פיתוח :

1. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להתיר בנייה.

2. התכנית תאושר ע"י מהנדס/ת הוועדה המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה.

3. שינויים מקומיים בתיחום יעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, עפ"י תכנית מדידה מפורטות, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

ג. פינוי וטיפול בפסולת יבשה : כל מתן היתר מחייב הצגת ומתן פתרון לסילוק מוסדר של פסולת יבשה לאתרים המוסדרים לכך, בהתאם להוראות והנחיות תכנית האב לפסולת יבשה במחוז צפון.

ד. מדידה אנליטית : תנאי להוצאת היתרי בניה - אישור תשריט מדידה אנליטית.

ה. בניני ציבור, מסחר ושטחי ספורט פיתוח אזור למוסדות ציבור ושטחי ספורט : יחוייב בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם. תכנית הבינוי תכלול הפירוט של זכויות ומגבלות הבניה ותציג את הבינוי, הפיתוח הנופי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה לאישור הוועדה המקומית. ו. שדרוג תשתיות הביוב :

1. לא יאושרו היתרי בניה למגורים מעל 313 יח"ד סך כל הישוב על פי המצב המאושר.

2. תנאי למתן היתר בניה מיח"ד 314 ומעלה הנו שדרוג 2 תחנות שאיבה לביוב : הדרומית והמרכזית (משותפת גם לכפר קיש).

ז. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

ח. 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 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.

ט. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי,

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>י. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 (שימושים לא חקלאיים) יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>יא. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>יב. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>יג. היבטי ביסוס קרקע : תנאי להיתר בניה קבלת התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לחתכי קרקע רכים מ"סלע B", וחשד להגברת תשתית חריגה.</p> <p>יד. הסדרת תשתיות מים :</p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה למבנים האמורים להתחבר למערכת מי שתיה יהיה הסדרת מערכת התשתיות בישוב בהתאם למפורט בנספחי מים וביוב, המהווים חלק ממסמכי התכנית. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי דרישות דלעיל.</p> <p>2. כל בקשה לביצוע תשתיות מים וביוב, תועבר להתייחסות משרד הבריאות.</p> <p>3. החלפת קווי מי שתיה ישנים, התקנת מזח"ים חסרים, השלמת סקר שיוודא קיום הפרדה מוחלטת בין קווי מים לשתיה לקווי משי"ל, סימון קווי מי שתיה וקווי משי"ל בהתאם להנחיות משרד הבריאות, כל העבודות הנ"ל יבוצעו לכל המאוחר עד תום שנתיים ממועד אישור תכנית זו.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.13</p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3343/0 "מסח, ח' " י"פ : 1091 עמ' 1395 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 .</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ג. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, יעשו על חשבון היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	

<p>6.13 עתיקות</p>	<p>6.13</p>
<p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.14 ניקוז</p>	<p>6.14</p>
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה : הבטחת ניקוז מי נגר בכל תחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ב. בשטחי התכנית ייושמו אמצעים להפחתת ולוויסות מי נגר עילי והעשרת מי תהום. ג. מפלסי הבינוי בתחום התכנית יהיו גבוהים בכ- 0.5 מ' מהכבישים המתוכננים. ד. ביצוע התכנית מחייב פיתוח והקמת תעלת ניקוז בשטח שבין הישוב שדמות דבורה, לישוב כפר תבור. ה. בתוואי תעלות הניקוז המסומנות בנספח הניקוז לתכנית ובתשריט התכנית (סימון "הנחיות מיוחדות"), מתחייבת שמירת האפשרות וביצוע הפעולות הנדרשות עבור ניקוז נגר עילי. ו. כל פיתוח המתבצע בתוך תחום השפעת הנחל (כמסומן בתשריט), יתואם עם רשות הניקוז.</p>	
<p>6.15 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.15</p>
<p>עבודות פיתוח בתחום התכנית הכוללות עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
<p>6.16 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.16</p>
<p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום המבוקש, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור", תוך סיווגם לפי גודל וסוג. העצים הבוגרים הקיימים יישמרו ככל הניתן במקומם וישולבו בתכנון. כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק ויינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים. השמירה, ההעתקה והנטיעה של העצים יהיו באחריות ועל חשבון המבקש. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	
<p>6.17 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.17</p>
<p>הוראות בינוי למגורים ביישוב כפרי : א. מיקום המבנים : בחלק הקדמי של אזור המגורים בנחלה יותרו הקמת מבני מגורים, מבני קייט, מבנים למעון קשישים ושימושים נוספים המותרים באזור המגורים. מבנים למלאכה, תעשייה זעירה, מבני שרות לחקלאות ומבנים נוספים המותרים באזור המגורים בנחלה, והעלולים להוות מטרד לשכנים, ימוקמו בשולי הנחלה, אך בצמידות האפשרית לשטח המבונה. ב. מבנים חקלאיים בנחלות : 1. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת, על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים, כולל לולים סגורים. 2. ישמר מרחק של לפחות 50 מ' בין מבנים חדשים לגידול בעלי חיים לבין מבני מגורים. לולי הודים ופטם חייבים להיות לולים מבוקרים הכוללים טכנולוגיה לטיפול בריחות, במרחק של 100 מ' לפחות ממגורים. 3. תותר התקנת מערכות סולאריות - על גגות המבנים החקלאיים.</p>	

<p>6.17 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.17</p>
<p>ג... מבני פל"ח יוקמו על פי תכנית בינוי באישור וועדה מקומית גליל תחתון. תכנית הבינוי תתייחס לכל השימושים ויש לראות בשימוש מגורים כשימוש עיקרי. לא יתאפשרו שימושי פל"ח ללא קיום של יחידת מגורים אחת לפחות בחלקה א'.</p>	
<p>6.18 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.18</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.19 הריסות ופינויים</p>	<p>6.19</p>
<p>מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	
<p>6.20 פיתוח תשתית</p>	<p>6.20</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.21 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.21</p>
<p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בתקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לאישור מהנדס הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.22 שימור</p>	<p>6.22</p>
<p>פעולות פיתוח ו/או שיפוץ של המבנים הציבוריים (בית העם, מזכירות, צרכניה, גן הילדים ועוד) ומבני המשק (מחלבה, המחסן, מוסך מכוונות, הסילו, הפרייה ועוד) שהוקמו בישוב במהלך שנות ה- 50, יבוצעו עפ"י הנחיות תיק תיעוד מקדים לנספח השימור, המהווה חלק ממסמכי התכנית (נספח מנחה), בתיאום ואישור מהנדס המועצה וועדת השימור של המועצה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. מימוש התכנית מחייב פיתוח והקמת תעלות ניקוז בשטח שבין שדמות דבורה לכפר תבור. ב. בניה מיח"ד 314 ומעלה מחייבת שדרוג 2 תחנות שאיבה לביוב : הדרומית והמרכזית (משותפת גם לישוב כפר קיש).	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : עד 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39