

## הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0483933

הסדרת יעודי קרקע למבני משק - מושב טפחות

צפון

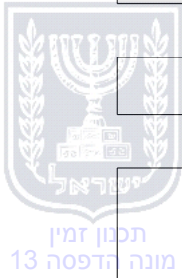
מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית באה להסדיר יעודי קרקע למבני משק באמצעות הצרחת שטחים לפי סעיף 62א(א).1 . איחוד וחלוקה תכנוני (קרקע בבעלות אחת של רמ"י)  
התכנית מסדירה קוי בניין ללולים הקיימים ומבטלת הוראות בינוי בדבר מרחקים בין המבנים.  
תכנית משנה את גובה המבנים מ 4.5 מ' ל-6.6 מ' בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות.  
התכנית ערוכה בהתאם למצב הקיים בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                                         |              |     |
|-----------------------------------------|--------------|-----|
| שם התכנית                               | שם התכנית    | 1.1 |
| הסדרת יעודי קרקע למבני משק - מושב טפחות | ומספר התכנית |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 209-0483933 |
|-------------|-------------|

|            |             |     |
|------------|-------------|-----|
| שטח התכנית | 59.164 דונם | 1.2 |
|------------|-------------|-----|

|              |                   |     |
|--------------|-------------------|-----|
| סוג התכנית   | תכנית מתאר מקומית | 1.4 |
| סיווג התכנית |                   |     |

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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 מרום הגליל

קואורדינאטה X 240250

קואורדינאטה Y 752250

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם לגדול בע"ח-מזרחית למושב טפחות

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: טפחות

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב  | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|------|----------|-------|
| טפחות |      |          |       |

שכונה מזרחית למושב טפחות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 15618    | מוסדר   | חלק           |                     | 5, 17             |

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

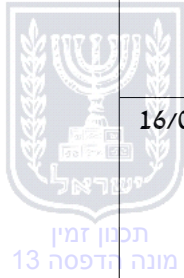
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                           | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 7581           | החלפה   | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 7581 בתחומה של תוכנית זו. | 4291               | 2576                    | 16/03/1995 |



**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: 1000  | 1                   |             | איתי זהבי  |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 1000  | 1                   | 09/04/2018  | איתי זהבי  | 13: 18 10/04/2018 | מצב מאושר      | לא                  |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד         | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|-----|----|------------|------------------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
|             | אחר |    |            | אגש"ח מושב טפחות | טפחות | (1)  |     | 04-6785148 | 04-6784439 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 58 מושב טפחות, מרום הגליל 14985.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד         | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|------|----|------------|------------------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי |    |            | אגש"ח מושב טפחות | טפחות | (1)  |     | 04-6785148 | 04-6784439 |       |

(1) כתובת: ת.ד 58 מושב טפחות, מרום הגליל 14985.

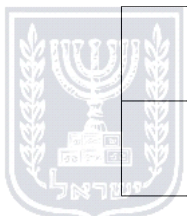
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב       | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------|----|------------|-------------------|------------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |       |    |            | רשות מקרקעי ישראל | נצרת עילית | (1)  |     | 04-6558211 | 04-6558213 |       |

(1) כתובת: מלון פלאזה רח' כרמל פינת חרמון ת.ד 580 נצרת עילית 17000.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד               | ישוב  | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל           |
|-------------|-----------|-----------|------------|------------------------|-------|------------|-----|------------|------------|-----------------|
|             | עורך ראשי | איתי זהבי | 086522     | זהבי איתי אדריכלים בעמ | צפורי | ציפורי (1) |     | 04-6456678 | 04-6555712 | itay@zehavy.com |



| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|--------------|---------------|---------------------|------|--------|-----|------------|------------|-------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | שמואל גרוסמן | 362           | חברת שריג<br>מדידות | אזור | המצודה | 5   | 03-5599405 | 03-5599407 |       |

(1) כתובת : מושב ציפורי מיקוד 17910.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הסדרת יעודי קרקע למבני משק ע"י אחוד וחלוקה תכנוניים. (הצרכת שטח) לצורך הסדרת לולים אשר נבנו מחוץ ליעוד מבני משק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרכת שטחים בין קרקע חקלאית לבין מבני משק עפ"י סעיף 62 א(א) 1.
2. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א(א) 4.
3. שינוי הוראות בינוי: ביטול מגבלת קו בניין בין מבנים, עפ"י סעיף 62 א(א) 5.
4. שינוי בגובה עפ"י סעיף 62 א(א) 4.



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

| יעוד        | תאי שטח   |
|-------------|-----------|
| מבני משק    | 201       |
| קרקע חקלאית | 303 - 301 |
| דרך מאושרת  | 401       |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                          | מ"ר       | אחוזים |
|-------------------------------|-----------|--------|
| דרך מאושרת                    | 2,801.38  | 4.74   |
| מבני משק                      | 53,212.2  | 89.95  |
| קרקע חקלאית (ללא תכנון מפורט) | 3,141.17  | 5.31   |
| סה"כ                          | 59,154.75 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד        | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת  | 2,801.38  | 4.74         |
| מבני משק    | 53,212.2  | 89.95        |
| קרקע חקלאית | 3,141.17  | 5.31         |
| סה"כ        | 59,154.75 | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מבני משק</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | השטח מיועד להקמת לולים, מחסנים ומתקנים הקשורים ישירות בגידול עופות.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א            | <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>פגרי העופות יועברו למפעל מחזור פסדים או בקבורה לאתר קבורה מוסדר או לשרפה במשרפה, הכל בהתאם לאישור ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה מחוז צפון ומנהלת הכנרת. הוצאת היתר בניה בתחום התכנית יתנה באישור מנהלת הכנרת ו המשרד לאיכות הסביבה. עבודות העפר ותשתיות לא יחרגו מגבול התכנית.</p> |
| <b>4.2</b>   | <b>קרקע חקלאית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | בהתאם לשימושים המפורטים בתכנית ג/21904 .                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מאושרת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | השטח מיועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות , מעברים להולכי רגל, דרכי שירות, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות.                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                    |            | גודל מגרש<br>(מ"ר)      | תאי שטח | שימוש    | יעוד     |    |  |
|------------------|---------------|------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------|--------------------|------------|-------------------------|---------|----------|----------|----|--|
|                  |               |                                                |                         |                             | מעל הכניסה הקובעת        |       | מתחת לכניסה הקובעת |            |                         |         |          |          |    |  |
|                  |               |                                                |                         |                             | קדמי                     | אחורי | צידי-<br>שמאלי     | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 1       | 6.6      | 40       | 40 |  |
| (1)              | (1)           | (1)                                            | (1)                     |                             |                          |       |                    | 40         | 58000                   | 201     | מבני משק | מבני משק |    |  |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשור תשריט אחד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב.

**6.3****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

6.3

**חשמל**

עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4

**פסולת בניין**

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

**שרותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7

**הפקעות לצרכי ציבור**

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.8

**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9

**איכות הסביבה**

פגרי העופות יועברו למפעל מיחזור פסדים או לקבורה באתר קבורה מוסדר או לשריפה במשרפה, הכל בהתאם לאישור ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה, מחוז הצפון ומנהלת הכנרת. הוצאת היתר בניה בתחום התכנית יותנה באישור מנהלת הכנרת והמשרד לאיכות הסביבה. עבודות העפר ותשתיות לא יחרגו מגבול התכנית.

6.10

**ניקוז**

כל נעשה בשטח תחום ההשפעה של עורק ניקוז נחל צלמון יהיה בכפוף לאישור רשות הניקוז.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית זו - 7 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13