

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0605071

ג/24045 בית הלל - נחלה 40



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חלוקה תכנונית מחודשת בין חלקת המגורים לשטח החקלאי, בנחלה 40 במושב בית הלל. התכנית עורכת, שינוי ייעוד מ"מגורים א" (לפי תכנית ג/7551) לייעוד: "מגורים ביישוב כפרי", שינויי קווי בניין, תוספת תכליות ושימושים לפעילות לא חקלאית (פ"ח).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/24045 בית הלל - נחלה 40

ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0605071

27.288 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 העליון
קואורדינאטה X	257100
קואורדינאטה Y	789500

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 40 במושב בית הלל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: בית הלל

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית הלל		40	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13124	מוסדר	חלק		13
13125	מוסדר	חלק	26	27

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/3 . הוראות תכנית תמא/34 /ב/3 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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1 . הוראות תכנית תמא/35 /1 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
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904 . הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21904
14/05/1985	2235	3195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/4712 . הוראות תכנית ג/4712 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/4712
21/06/2004	3183	5306	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12997 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12997
24/11/1994	871	4263	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7551 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/7551

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמאד יוסף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמאד יוסף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	21: 38 27/01/2019	עמאד יוסף	27/01/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	אבי דגני			בית הלל	(1)		03-7682222	03-7682223	avi@geocar tography.co m
	פרטי	רינה דגני			בית הלל	(2)		03-7682222	03-7682223	avi@geocar tography.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 40 בית הלל.

(2) כתובת: נחלה 40, בית הלל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי דגני			בית הלל	(1)		03-7682222	03-7682223	avi@geocartography .com
פרטי	רינה דגני			בית הלל	(2)		03-7682222	03-7682223	avi@geocartography .com

(1) כתובת: נחלה 40 בית הלל.

(2) כתובת: נחלה 40, בית הלל.

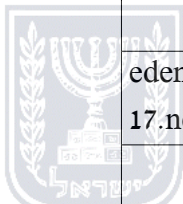
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	02-5318888	02-5318788	a- tzafon@land.gov.il



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמאד יוסף		עדן תכנון והנדסה	להבות הבשן	להבות הבשן	1	04-6997287		eden_eng@017.net.il
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844	04-6902818	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
הנחיות לשימושים משקיים ושימושי פל"ח	<p>1. קבוצות מס' 2 ו-3 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים".</p> <p>2. קבוצת שימושים מס' 1 - שימושים חקלאיים ימוקמו בשטח המגורים בנחלה.</p> <p>3. לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 (תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) יוגדרו זכויות בנייה נוספים ל:</p> <p>א. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.</p> <p>ב. שימושים תומכי חקלאים פעילים.</p> <p>4. הוראות כלליות:</p> <p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ליח"א 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.</p> <p>ג. 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 יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>5. פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה ושתכלול פעילות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, סדנאות לאומנות ויצירה, משפחתון/צהרון, אחסנה במבנה סגור שאינה מהווה מטרד סביבתי, חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים במיוצרים במקום ולתושבי המקום והסביבה וכד'.</p> <p>6. מבנה לפל"ח: מבנה חדש שיוקם או מבנה חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שימושי פל"ח.</p> <p>7. ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת מגורים שמעליו.</p> <p>8. לא יוצא היתר בניה למבני פל"ח שהינם לאחסנה, סדנאות וחנויות אלא לאחר המצאת אשור משרד הבריאות, המשרד להגנ"ס ונספח פתרונות גישה תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תחבורה. לא יותר מבנה אחסנה הדורש מעבר ל-4 מקומות</p>

הגדרת מונח	מונח
<p>חניה ו/או חניה תפעולית אחת- (עפ"י תקנות החניה-1983), מבנה זה יותר בחלק אחורי של המגרש בלבד וגישה למבנה זה תהא ברוחב מינימלי של 4 מ', תנאי להיתר למבנה אחסנה הינו הסכמת השכנים הגובלים. לא יותר מבנה אחסנה או לציוד או לחומרים המהווים מטרד או נזק לסביבה הקרובה.</p> <p>9. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס), חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם / שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל.</p> <p>10. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>11. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות הסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה לפעילות פל"ח הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות גישה חניה ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>13. כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים ב' תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין.</p> <p>14. במבני משק חקלאיים קיימים בייעוד מגורים ביישוב כפרי יותר שימוש מבנים קיימים ותוספת/ בניה חדשה למבנים חקלאיים אלא לתקופה קצובה של 15 שנים.</p> <p>15. למעט שטחי הבניה, יח' אירוח יותרו בהתאם לתכנית ג/12997 המאושרת.</p> <p>16. יותרו בריכות שחיה פרטיות כפוף לאישור משרד הבריאות.</p>	
<p>- גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>- סככות: לאכסון ציוד וכלים חקלאיים ולאכסון כלי רכב חקלאיים. בכפוף לתכנית מאושרת ג/21904.</p>	קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים
<p>א. עיבוד תוצרת חקלאית:</p> <p>מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות ירקות, מיצים, תמציות וכד' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית:</p> <p>תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכירת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירות תיירות. קליטת המבקרים יכולה להעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בע"ח מיוחדים:</p>	קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית

הגדרת מונח	מונח
<p>ישמש כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים :</p> <p>מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>	
<p>א. תיירות כפרית :</p> <p>מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב :</p> <p>הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים וזמות :</p> <p>המנוהלים ע"י המתיישב, כגון :</p> <ul style="list-style-type: none"> - גלריות וסדנאות אמן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. - טיפול וריפוי טבעי כגון : רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכד'. - בריכה טיפולית. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכד'. - קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'. 	<p>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שימושים וזכויות לפל"ח (פעילות לא חקלאית) בנחלה 40

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה תכנונית מחודשת של נחלה 40 (חלקה 27).
2. שינוי בקווי בניין ובתכסית.
3. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	100
תחום השפעה	קרקע חקלאית	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	23,732	86.97
מגורים א'	3,556	13.03
סה"כ	27,288	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,555.88	13.03
קרקע חקלאית	23,732.42	86.97
סה"כ	27,288.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתי מגורים ויח"ד קטנה. 2. מבני עזר ושירות, מחסנים וחניות מקורות. 3. מבנים לשימושי פל"ח מקבוצות 1,2 ו-3. 4. חדרי אירוח. 5. בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח <ol style="list-style-type: none"> 1. יחידת הדיור הקטנה (יח"ד הורים) תהיה צמודה למגורי בעל הנחלה. 2. מתן היתר בניה לצימרים יהיה כפוף להוראות ג/12997. 3. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי. תנאי למתן היתר בניה אישור רשות המים -תחום כינרת ובליוי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. לבריכה מקורה יחושב שטח הבריכה כחלק מהשטח העיקרי. 4. הפעילות הלא חקלאית היא עבור המחזיקים בנחלה החקלאית. לא תותר השכרה או הרשאת שימוש למשתמש כלשהו בנפרד מהרשאה או השכרה כוללת של הנחלה כולה. 5. תנאים למתן היתר בניה לשימושי פל"ח מקבוצות 1,2 ו-3 בהתאם למפורט בסעיף 1.9 לעיל.
ב	תנאים למתן היתרי בניה יחידות האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	יותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות תכנית ג/21904 למותר באזור רגישות 6.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מבנים חקלאיים ישמרו על מרחקי ההצבה שקבע משרד החקלאות במסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים.
ב	תנאים למתן היתרי בניה כל פיתוח בתחום השפעת הנחל יותנה בתיאום עם רשות הניקוז.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	650				650	3555	100		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	160 (4)				160 (3)	3555	100	מגורים בישוב כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	140 (4)				140 (6)	3555	100	מגורים בישוב כפרי	
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)		(7)	(7)	(7)	(7)	23732	300	קרקע חקלאית	
(9)	(9)	(9)	(9)	2	200 (8)				200	3555	100	קרקע מגורים בישוב כפרי	

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:

- גובה מבנה יימודד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו שתי יחידות מגורים ויחידת דיור קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (2) לפי תשריט. למעט הבניה הקיימת ערב אישור תכנית זו.
- (3) יותרו שימושים מקבוצה 3 בלבד, בהתאם למפורט בסעי' 1.9 שלעיל.
- (4) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים מקבוצה 2 לקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלה על 300 מ"ר.
- (5) יח"א.
- (6) יותרו שימושים מקבוצה 2 בלבד. בהתאם למפורט בסעיף 1.9 שלעיל.
- (7) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904, בכפוף למותר באזורי רגישות 6, ובתנאי יידוע בעלי הנחלות הגובלות ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישת הפרסום לא תחול על

בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה.
(8) יותרו שימושים מקבוצה 1 בלבד, בהתאם למפורט בסעי' 1.9 שלעיל.
(9) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.</p>
<p>6.3</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה עפ"י תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים ו/או שטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ותיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים ו/או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח על-עליון - 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. כבלי חשמל מתח גבוה: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל. ארון רשת: 1.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. שנאי על עמוד: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>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.</p>



<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה ו/או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ-3.0 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3.0 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל התכנית, כל בניה ו/או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה (לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה, תנאי היתר קרינה, הבלת מייננת 2006).</p>	
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב באישור משרד הבריאות, תחום כינרת - רשות המים והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.</p>	
<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>מי הנגר העילי יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים ו/או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מכווננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. תכנון הניקוז העילי, ייבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי הנגר העילי.</p>	
<p>6.7</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.8

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

ה. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.9

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות ועד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.11

שרותי כבאות

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

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

א. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע

ב. לא יינתנו היתרי בניה 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, חו"ד רשות המים-תחום כנרת בדבר הקמת

בריכה ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים

הפיסיים לתכנון.

ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד

החקלאות והמשד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטריד חזותי,

מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או

פעילות חקלאית).

ד. היתר בנייה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות שנחלה המתגורר

בנחלה דרך קבע.

ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות חנייה ותנועה בתחום החלקה.

ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ז. לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידות האירוח תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסה למגרש וחומרי גמר.</p> <p>ח. חזות המבנים תהיה "כפרית" ותשתלב בבינוי הקיים. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במסגרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינות בגבול עם המגרשים השכנים ודרך גישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.</p> <p>ט. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר בניה לחדרי אירוח.</p>



6.13	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>



6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.15	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער למימוש התכנית- 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14