

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0702027

ג/24921 - פיצול נחלה 20 - דישון



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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

פיצול נחלה 20 בדישון והקצאת מגרש לייעוד מגורים א'.



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 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/24921 - פיצול נחלה 20 - דישון

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

253-0702027

שטח התכנית 1.2

2.018 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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    | 248842       |
| קואורדינאטה Y    | 776488       |

### 1.5.2 תיאור מקום

מושב דישון

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

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: דישון

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב  | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|-------|-------|----------|-------|
| דישון | דישון | 20       |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 14354    | מוסדר   | חלק           |                     | 2, 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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 253-0272435 | 113              |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 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          |
| 05/08/2018 | 10411                   | 7901               | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית 253-0272435 בתחומה של תוכנית זו.                     | החלפה   | 253-0272435       |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה      | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                  | מחמוד בריק |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                  | מחמוד בריק |             | 1                   | 1:250    | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 13:15 10/10/2019 | מחמוד בריק | 10/10/2019  | 1                   | 1:250    | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

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

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב  | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                    |
|----------------|-------------|-------------|---------------|------------|-------|------|-----|-------------|-----|--------------------------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | מושב דישון | דישון | (1)  |     | 04-6944127  |     |                          |
|                | פרטי        | מוטי עמר    |               |            | דישון | (2)  |     | 052-6880099 |     | motiamar123456@gmail.com |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

(2) כתובת: משק 20.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב | רחוב | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל             |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|------|------|-----|-------------|------------|-------------------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | נצרת | (1)  | 2   | 073-3427042 | 02-5456055 | hilai@land.gov.il |

(1) כתובת: ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                             | ישוב          | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------------------------------|---------------|------------|-----|------------|-----|-------------------|
|                | עורך ראשי | מחמוד בריק |               | בריק תכנון<br>אדריכלי ובינוי<br>ערים | קרית<br>שמונה | שמעוני דוד | 6   | 04-6941095 |     | brickm@012.net.il |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|----------------|------|----------------|---------------|----------|-----------|------|-----|------------|-----|----------------------|
|                | מודד | איהאב אבו גיבל | 1302          |          | מגידל שמס | (1)  |     | 04-6982931 |     | AbujblEhab@gmail.com |

(1) כתובת : ת.ד. 3343.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 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   |
|--|--|
| קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים                      | <p>בה נכללים השימושים הבאים:</p> <p>א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>ב. מחסנים: לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית המקומית.</p> <p>ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>   |
| קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית. | <p>בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ולעיבוד תוצרת חקלאית כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. כגון: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד', הכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זאת כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ולשיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, כגון: מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים - ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - 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> |
| קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים        | <p>בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, שמשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב האווירה 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 שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב - הכוונה למבנה שמשמש את עיסוקו של המתישב 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 באוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות שמנוהלים על ידי המתישב - כגון:</p> <p>- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים שמבוססים על מלאכות בית.</p> <p>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>טיפול ריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכד'.</p>  |

| מונח | הגדרת מונח  |
|------|---|
|      | <p>- בריכת טיפולית.</p> <p>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכד'.</p> <p>- קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה וביישוב בכלל.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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

פיצול נחלה 20 בדישון והקצאת מגרש לייעוד מגורים א'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלק ממגרש ביעוד ממגורים ביישוב כפרי לייעוד מגורים א'.
2. שינוי קווי בניין.
3. שינוי זכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד              | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים א'         | 113B    |
| מגורים בישוב כפרי | 113A    |
| דרך מאושרת        | 1       |

| סימון בתשריט        | יעוד              | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת        | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א'         | 113B           |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים בישוב כפרי | 113A           |
| להריסה              | דרך מאושרת        | 1              |
| להריסה              | מגורים א'         | 113B           |
| להריסה              | מגורים בישוב כפרי | 113A           |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר         |                 |            |
|-------------------|-----------------|------------|
| יעוד              | מ"ר             | אחוזים     |
| דרך מאושרת        | 316.68          | 15.69      |
| מגורים בישוב כפרי | 1,701.81        | 84.31      |
| <b>סה"כ</b>       | <b>2,018.49</b> | <b>100</b> |

| מצב מוצע          |                 |              |
|-------------------|-----------------|--------------|
| יעוד              | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת        | 316.68          | 15.69        |
| מגורים א'         | 500.07          | 24.78        |
| מגורים בישוב כפרי | 1,201.7         | 59.54        |
| <b>סה"כ</b>       | <b>2,018.45</b> | <b>100</b>   |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <p>א. מגורים.<br/>                 ב. חניה מקורה.<br/>                 ג. מבנה עזר המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.<br/>                 ד. מתקנים סולאריים.</p>  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>עיצוב אדריכלי</b>  |
|              | <p>א. שטחי השירות, למעט החניה המקורה, ייבנו כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים.<br/>                 ב. חומרי גמר יקבעו עפ"י ההנחיות המרחביות.</p>   |
| <b>ב</b>     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>   |
|              | <p>א. תותר הקמת מתקנים סולאריים על גגות המבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 10/ד"10.<br/>                 ב. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, אשפה ומיזוג אוויר.</p>   |
| <b>ג</b>     | <b>חניה</b>   |
|              | <p>א. חניה מקורה: יותר לבנות כחלק אינטגרלי מהבית או בנפרד מהבית, בצמוד לגבול המגרש הצידי ולגבול הקדמי, ובלבד שאורך הצלע של מבנה החנייה הגובלת עם גבול המגרש הקדמי לא יעלה על 6 מ'. ניקוז מבנה החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש בלבד.<br/>                 ב. החניה למגורים וליתר השימושים המותרים במגרש תהיה בשטח המגרש, כפי שיקבע בהיתר הבניה ובאישור הוועדה המקומית. חניה מקורה תהיה עבור 2 מקומות חניה של התושבים המתגוררים במגרש בלבד.</p>  |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים בישוב כפרי</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <p>א. יח"ד ויחידת דיור קטנה שתבנה בצמוד למגורי בעל הנחלה.<br/>                 ב. שימושי פלי"ח מקבוצות 1, 2, 3 על פי המצוין בסעיף 1.9 (הגדרות בתכנית).<br/>                 ג. חניה מקורה.<br/>                 ד. יח"א.</p>  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  |
|              | <p>א. לא ייתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.<br/>                 ב. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.<br/>                 ג. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה.<br/>                 ד. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.<br/>                 ה. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר</p> |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים בישוב כפרי</b>   |
|              | הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה). |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | א. מעבר כלי רכב והולכי רגל.<br>ב. מדרכות, גינון בצידי בדרך.<br>ג. תחנות הסעה.<br>ד. קווי תשתית.  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>תנאי להיתרי בניה, הינו אישור תכנית לביצוע דרכים, כולל תשתיות וגינון, ע"י הוועדה המקומית.  |



## 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    |         |      |             |                   |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|-------|--------------------|---------|-----------------|---------|-------|---------|---------|------|-------------|-------------------|
|               |            |                                    |             |                    | מעל הכניסה הקובעת |       | מתחת לכניסה הקובעת |         |                 |         |       |         |         |      |             |                   |
|               |            |                                    |             |                    | שטחי בניה         | סה"כ  | עיקרי              | שרות    |                 |         |       |         | עיקרי   | שרות |             |                   |
| קדמי          | אחורי      | צידי- ימני                         | צידי- שמאלי | מפלס הכניסה הקובעת |                   |       |                    |         | גודל מגרש כללי  |         |       |         |         |      |             |                   |
| (1)           | (1)        | (1)                                | (1)         | 2                  | 9                 | 1     | 45                 | 250     |                 |         | 50    | 200     | 500.09  | 113B |             | מגורים א'         |
| (1)           | (1)        | (1)                                | (1)         | 2                  | 9                 | (3) 1 | (2) 45             | 360     |                 |         | 80    | 280     | 1201.72 | 113A | מגורים      | מגורים בישוב כפרי |
| (1)           | (1)        | (1)                                | (1)         | 1                  | 6                 |       |                    | (5) 140 |                 |         |       | (4) 140 | 1201.72 | 113A | תעסוקה      | מגורים בישוב כפרי |
| (1)           | (1)        | (1)                                | (1)         | 2                  | 9                 | (7) 4 |                    | (5) 160 |                 |         |       | (6) 160 | 1201.72 | 113A | תיירות      | מגורים בישוב כפרי |
| (1)           | (1)        | (1)                                | (1)         |                    |                   |       |                    | (8) 200 |                 |         |       | 200     | 1201.72 | 113A | קרקע חקלאית | 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנה יימדד 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.
- קו בנין צידי אפס למבנה החנייה יותר בהסכמת השכן הגובל בכתב.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לפי תשריט מצב מוצע.
- התכנית המוצעת הינה לכל השימושים המותרים לפלי"ח ביעוד מגורים בישוב כפרי.
- בנוסף ליח"ד תותר יח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר. שטח זה יהיה על חשבון השטח העיקרי המצוין בטבלה שלעיל.
- יותר שימושים מקבוצה 2 בלבד לפי מדיניות הפלי"ח של מחוז צפון (כמפורט בסעיף 1.9 לעיל).
- הוועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה שמוקצות לאותה קבוצה ושסך כל זכויות הבנייה העיקריות לשימושים בשתי הקבוצות יחד לא יעלו על 300 מ"ר.
- יותר שימושים מקבוצה 3 בלבד לפי מדיניות הפלי"ח של מחוז צפון (כמפורט בסעיף 1.9 לעיל).
- יח"א. שטח יח"א אחת לא יעלה על 50 מ"ר.

(8) יותרו שימושים מקבוצה 1 בלבד לפי מדיניות הפלי'ח של מחוז צפון (כמפורט בסעיף 1.9 לעיל).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

|  |  |
|--|--|
| <p><b>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>- מבנה שמיועד לפעילות בשימושי תעסוקה וחקלאות יהיה תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בנייה וגימור איכותיים ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>- הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקי בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>- כל שילוט בחוצות הישוב, לפרסום עסקים המתקיימים במבנים אלה ייעשה במתכונת עיצוב אחידה באופן מרוכז במימון בעלי העסקים, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ועפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית. בנחלה בה נמצא עסק, יוכל בעת העסק להציב שלט שתואם בעיצובו את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 60X40 ס"מ.</p> <p>- כל בקשה למבנה לפעילות בשימושי תעסוקה וחקלאות תעבור במסלול של פרסום ומתן הודעות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה מטעם הוועדה המקומית (הפרסום על חשבון המבקש) או לחילופין המבקש יפרסם ויגיש לוועדה תיעוד המעיד על כך.</p> <p>- ניתן ואף יועדף לבנות דרכי גישה משותפות לשתי נחלות גובלות עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר בנייה. תירשם ביחס לדרכים אלה זיקת הנאה למעבר רכב משותפת לשתי הנחלות.</p>                 |  |
| <p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>  |  |
| <p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</li> <li>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</li> </ol> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונאות, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך</p> <p>תיל מבודד (כא"מ על עמוד) - 2.00 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה - 0.30 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'</p> |  |



6.3

## חשמל

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 0.50 מ'  
 כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'  
 כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת - 1.00 מ'

שנאי על עמוד - 3.00 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 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 תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.4

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 הוועדה המקומית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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.



|             |   |  |
|-------------|---|--|
| <b>6.5</b>  | <b>תקשורת</b>   |  |
|             | מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.  |  |
| <b>6.6</b>  | <b>ניהול מי נגר</b>   |  |
|             | <p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p> |  |
| <b>6.7</b>  | <b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>   |  |
|             | היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.   |  |
| <b>6.8</b>  | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>   |  |
|             | <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>  |  |
| <b>6.9</b>  | <b>פסולת בניין</b>  |  |
|             | <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>  |  |
| <b>6.10</b> | <b>פיקוד העורף</b>  |  |
|             | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.   |  |
| <b>6.11</b> | <b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>  |  |
|             | - ככלל, פעילות בשימושי תעסוקה וחקלאות תהיה מותרת אם לא תהווה הפרעה למגורים.   |  |

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.11**

- לא תותר פעילות בשימושי תעסוקה וחקלאות או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:

- חומרים מסוכנים, חומרים דליקים או נפיצים, חומרים שיוצרים מטרדי ריח או מטרדים סביבתיים אחרים או שעלולים לגרום לזיהום הקרקע האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם בין אם במהלך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים הנ"ל. בכל מקרה כל פעילות בשימושי תעסוקה וחקלאות תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.

- חומרים מסוכנים: אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי מונה הדפסה 13 תכנון זמין

יעשה בהתאם לכל דין ו/או עפ"י דרישות הרשות הסביבתית המקומית. כל עסק המחזיק ברשותו חומרים המוגדרים כמסוכנים או רעלים יציג היתר רעלים תקף, תיק מפעל ונוהל חרום כתנאי לתעודת גמר.

- מתקנים המחזיקים דליקים וחומרים מסוכנים ועל-פי שיקול דעתה של היחידה הסביבתית, יגישו סקר סיכונים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. המלצות הסקר יעוגנו בתנאים להיתר בנייה למתקן.

- לא תותר פעילות בשימושי תעסוקה וחקלאות המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא יותר להקים מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעילות אריזה ומילוי של חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר רק אם בנוסף להוראות החוק, יינקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה כנגד חדירה מזיקים למיניהם.

- לא יותר לאחסון גרוטאות, חומרי בניין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.

- במקרה של צורך באחסון, יחולו עליו אותן המגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך המבנים, המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית המגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש וגודל השטח לא יעלה על 100 מ"ר.

- מספר העובדים המועסקים במבנה לפעילות בשימושי תעסוקה וחקלאות לא יעלה על 10 בשעות השיא.

- איכות האוויר:

- בפעילות בשימושי תעסוקה וחקלאות שחורגת מהרמה המותרת באזור מגורים יתקנו מערכות שאיבה וסינון למניעת מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים, כל זאת באישור היחידה לאיכות הסביבה.

- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת מגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש למפלסים המותרים על פי החוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה. בימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה) בשעות היום מ 6:00 עד 22:00 עד 45 דציבל בשעות הלילה מ 22:00 עד 6:00 לא יעלה הרעש על רעש הרקע. כל זאת באישור היחידה לאיכות הסביבה.

- לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות הקרקע וטיבה.

- בעת בקשה להיתר בנייה יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים שבהם מידע ונתונים שמבטיחים עמידה בתנאים שנזכרו לעיל.

- פסולת לסוגיה תפונה לאתר מוסדר ומאושר כמופיע בנספח פינוי פסולת, הכל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית המוסמכת.

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית 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.

**שרותי כבאות**

**6.12**

קבלת התחייבות ממבקשי ביתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה

| <p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה.</p>   | <p><b>6.12</b></p>   |          |          |   |                |
|--|--|----------|----------|---|----------------|
| <p><b>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>-בייעוד מגורים ביישוב כפרי הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.<br/>- קבלת התייחסות בעל קו הביוב שעובר בשטח התכנית.</p>   | <p><b>6.13</b></p>   |          |          |   |                |
| <p><b>6.14 מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.<br/>מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהוו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>   | <p><b>6.14</b></p>   |          |          |   |                |
| <p><b>6.15 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה ייגבה על פי דין.</p>   | <p><b>6.15</b></p>   |          |          |   |                |
| <p><b>6.16 הריסות ופינויים</b></p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.<br/>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.<br/>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.<br/>ד. 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 ובין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> | <p><b>6.16</b></p>   |          |          |   |                |
| <p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>  |  |          |          |   |                |
| <p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>   |  |          |          |   |                |
| <p><b>התנייה</b></p> <p>הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט מצב מוצע להריסה.</p>   | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1262 1547 1449 1615">מספר שלב</th> <th data-bbox="711 1547 1262 1615">תאור שלב</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1262 1615 1449 1715">1</td> <td data-bbox="711 1615 1262 1715">קבלת היתר בניה</td> </tr> </tbody> </table> | מספר שלב | תאור שלב | 1 | קבלת היתר בניה |
| מספר שלב   | תאור שלב   |          |          |   |                |
| 1  | קבלת היתר בניה   |          |          |   |                |
| <p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>   |  |          |          |   |                |
| <p>זמן משוער לביצוע התכנית הינו - 10 שנים מיום אישורה.</p>   |  |          |          |   |                |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13