

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0928523

הגדלת שטח המגורים ותוספת שימושי פל"ח בנחלה 177 בכפר חושן



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

23/06/2021

להפקיד את התכנית

18/08/2021

תאריך יו"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

התוכנית נמצאת בישוב כפר חושן (ספסופה) נחלה 177 מטרת התוכנית תוספת זכויות ושימושים לפל"ח בהתאם למדיניות הועדה המחוזית בדבר שימושים לא חקלאיים בישובים בעלי נחלות.

התוכנית מגדילה את יעוד המגורים ל-2.5 ד על חשבון יעוד מבני משק ומאפשרת לבנות ביעוד זה 2.5 יח"ד בשטח 655 מ"ר (300X2 מ"ר לכל יח"ד עיקרי + שרות + יח"ד קטנה בשטח של 55 מ"ר) +200 מ"ר למבני משק + 300 מ"ר פל"ח, הכול בהתאם למדיניות של הועדה המחוזית. מטרת התכנית:

- הגדלת שטח יעוד מגורים בישוב כפרי על חשבון יעוד קרקע חקלאית.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע ותוספת שימושי פל"ח.
- קביעת זכויות והוראות הבניה.
- קביעת קווי הבניין בהתאם למצב המוצע.
- קביעת גודל מגרש למגורים בישוב כפרי.
- קביעת הנחיות לפיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטח המגורים ותוספת שימושי פל"ח בנחלה 177
בכפר חושן

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

209-0928523 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

3.176 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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 מרום הגליל

241050 קואורדינאטה X

768145 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר חושן-(ספסופה), נחלה מס' 177

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: ספסופה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	177		ספסופה

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14457	מוסדר	חלק		10

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2002	746	5137	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 12564 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12564
07/09/2015	8653	7111	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 20088 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	ג/ 20088
30/03/1995	2660	4293	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 8202 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	ג/ 8202
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 / ב
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סאמר סעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאמר סעד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 55 27/06/2021	סאמר סעד	09/12/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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	זהבה אוחנה			ספסופה	(1)		050-3275870		nooaohana@gmail.com
	פרטי	שלמה אוחנה			ספסופה	(1)		050-5327587		nooaohana@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר חושן - ספסופה, נחלה 177, 13875.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות רשות מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סאמר סעד	121771		צפת	(1)		04-6990262	04-6990268	saadeng@zahav.net.il
	מודד	אברהים עארף אניס	1228		כסרא- סמיע	(2)		04-9572294	04-9572294	arefeb@inter.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 219 גוש חלב.

(2) כתובת: כפר סמיע ת.ד. 43.

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
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תשי"כ (1960).
שמ"ח/ שת"ח (פל"ח)	<p>שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן-</p> <p>1. קבוצה מס' 1- שימושים חקלאיים, 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: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>2. קבוצה מס' 2- שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ומשתתפים ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גדול 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 כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3- שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים בפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקני הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - הכוונה</p>

מונח	הגדרת מונח
	<p>למבנה המשמש את עיסוקו של של המתיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון : 1. גרריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית 2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו 3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד 4. בריכה טיפולית. 5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים . 6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</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 בנחלה ל-2.5 דונם ותוספת שימושי פל"ח בנחלה 177, בכפר חושן (ספסופה)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם.
2. תוספת יח"ד קטנה.
3. הוספת שימושי פל"ח בהתאם למדיניות הועדה המחוזית.
4. שינוי זכויות והוראות בניה.
5. שינוי קווי בנין ותכנית.
6. שינוי גודל מגרש מינימלי.
7. מתן אפשרות לפיצול מגרש מנחלה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	177A
קרקע חקלאית	177B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	177A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	177A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	2,135.9	67.19
מגורים	1,043	32.81
סה"כ	3,178.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500	78.64
קרקע חקלאית	678.9	21.36
סה"כ	3,178.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים בנוסף מותר : 1. בריכת שחיה לא מקורה. 2. מחסן דירתי 3. חניה</p> <p>יותרו כל שימושי הפל"ח כפי שמופיעים בסעיף 1.9 בתכנית זו. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שבסעיף 1.9 ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> <p>ניתן לחלק מגרש בייעוד מגורים בישוב כפרי לשני מגרשים או יותר. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים בייעוד מגורים בישוב כפרי והמגרש השני המפוצל יישאר אף הוא בייעוד של מגורים בישוב כפרי ובו השימוש למגורים בלבד. הגישה למגרש המפוצל תהיה מדרך סטטוטורית, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה, בצמידות לדרך המאושרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים : - הכניסה ליחידות האירוח תהיה נפרדת מהכניסות למבני המגורים. - ייתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח. - יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. - כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. - ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש - תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה). ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>הכל בכפוף לעמידה במרחקי הצבה מינימליים מיחידות האירוח ובתי המגורים שנקבעו ע"י משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>על הבריכה לעמוד בדרישות תקנות החוק, הבריכה תוקף בגדר בטיחות ושער ננעל. שטחה של בריכת שחיה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה לבריכת שחיה יותנה באישור הגורמים המוסמכים</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות עיצוב מרחביות של הועדה המקומית</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים



קרקע חקלאית	4.2
גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. מבני משק פרטיים כגון : לול, דיר, רפת ומחסנים.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני ממשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת		
										מזרח	צפון	מערב
קדמי 6	0 (6)	3 (5)	3	60	355	2500	177A	מגורים	בישוב כפרי	2	8 (4)	3 (3)
6	0 (6)	3 (5)	3	60	160 (7)	2500	177A	מגורים	בישוב כפרי	2	7.5 (9)	6 (8)
6 (10)	0 (6)	3 (5)	3	60	140 (7)	2500	177A	מגורים	בישוב כפרי	2	8	
6	0 (6)	3 (5)	3	35	200 (11)	2500	177A	מבני משק	מגורים	1	7	
0 (6)	3	3	3	60	60%	678	177B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	1	8.5	

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:

א. ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות הבניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבניה

ב. קו בנין לבריכת שחיה פרטית יהיה לפי קו הבנין הרשומים בטבלת הזכויות למעט קו בנין לבריכה הקיימת, כמסומן בתשריט (1 מטר) ומלבד קו בנין אחורי (בגבול עם השטח החקלאי) שיותר גם בקו בנין 0.

ג. קווי בנין ציידים - בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש.

בבניה קיימת בקו בנין צידי פחות מ-2 מ' לא תותר פתיחת פתחים בחזית המבנה לכוון השכן.

ד. תותר הקמת חניה בקו בנין צידי 0.

ה. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ו. הזכויות למגרש המפוצל יהיו כמפורט להלן: שטח המגרש המירבי יהיה 500 מ"ר, שטח בניה עיקרי 240 מ"ר + 60 מ"ר שרות, מתוכם: חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, המחסן יוקם במגבלות קווי הבנין או בקו בנין צידי ואחורי 0 בהסכמת שכן, בנוסף תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח של עד 50 מ"ר. בריכת שחיה יהיה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד 1 מטר מגבול המגרש. סה"כ 300 מ"ר עבור יח"ד אחת. גובה מותר 8 מ' בגג שטוח כולל מסתור דוד שמש ו-8.5 לגג רעפים. גובה החניה ברטו מעל פני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח ו-3.5 בגג רעפים, יותר 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. קווי הבנין למגרש המפוצל: קו בנין צידי 3, קו בנין אחורי עם היעוד חקלאי 0, קו בנין קדמי 6 מ'. זכויות אלה ייגרעו מהזכויות המאושרות למגורים ב"מגורים בישוב כפרי".

ז. בשימוש "תיירות" - הכוונה לשימוש תיירות, תעסוקה ומסחר, לפי המפורט בסעיף 1.9 לקבוצת שימוש 2.

ח. השטחים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים יהיו כחלק מבית המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2X 240 מ"ר + 1 יח"ד קטנה צמודה לבית המגורים בשטח של 55 מ"ר.

(2) 60 מ"ר 2X. מתוכם, לכל יח"ד: חניה מקורה בשטח 30 מ"ר. 10 מ"ר מחסן, המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין או בקו בניין צידי ואחורי 0 בהסכמת שכן. בנוסף תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח של עד 50 מ"ר.

(3) כולל יח"ד קטנה בשטח של 55 מ"ר, צמודה לבית המגורים.

(4) 8 מ' לגג שטוח כולל מסתור דוד שמש ו 8.5 מ' לגג רעפים. גובה החניה ברוטו מעל פני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח ו 3.5 מ' בגג רעפים.

(5) או לפי תשריט.

(6) יותר קו בנין 0 בין היעודים חקלאי ומגורים של אותה נחלה.

(7) עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים (קבוצת שימוש 2), עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאות (קבוצת שימוש 3), ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

בנייה בין השימושים לתעסוקה לאלה של התיירות ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל הזכויות הבנייה לשימושים

בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.

(8) המספר מתייחס ליחידות אירוח.

(9) 7.5 מ' לגג שטוח (גובה המעקה) ועד 8.5 מ' לגג משופע (שיא הגג).

(10) תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי = 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות חשמל ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש ובתנאי ניקוז גג המבנה לתחום המגרש ולא

למגרש השכן. בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש.

(11) מתוכם יותר עד 100 מ"ר מבנים לגידול בע"ח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית (לפי סעיפים 121-122 לחוק הת"ב)
רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965 .

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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

- 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
- 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
- 20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
- 35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
- 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך
- 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה
- בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון
- 1 מ' י. ארון רשת
- 3 מ' יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל 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 בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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

	6.4	<p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>פתרון הקצה לקליטת שפכים הינו למט"ש דלתון.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>צנרת : לא יותקנו צינורות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, טלפון, גז וכדומה על קירות חיצוניים של המבנים. אין לנקז מי גשמים מגגונים ואדניות בזרבובית אלא במרזבים סמויים בלבד.</p> <p>אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות רשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.</p> <p>בדיקת תשתיות וכושר נשיאה : לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר 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 הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>
	6.5	<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>תכנון השטחים הפרטיים שבתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>*תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניטור למניעת זיהום הנגר העילי ומי התהום בפיקוח משרד הבריאות.</p>
	6.6	<p style="text-align: center;">חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
	6.7	<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בתכנית בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות והן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p>



<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</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 העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>כל היתר בניה בשטח התכנית יכלול תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבנין אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשביעות רצון יועץ הג"א.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר יהיה תאום עם רשות הכבאות</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית 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.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית 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 אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ז. תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</p> <p>- תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</p> <p>- תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג את אופן מימוש של כל זכויות הבנייה והשימושים בשטחי המגורים בנחלה לרבות פתרונות החנייה והנגישות.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת</p>	



6.11	מבנים קיימים
	<p>המשנה קו נתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. אין בתוכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>ג. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר מעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו שלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :</p> <p>א. מבנים בעומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.</p>



6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.13	חלוקה ו/ או רישום
	<p>וגש תשריט חלוקה הכולל בינוי לאישור הוועדה המקומית. התשריט אינו משנה את ייעודי הקרקע, אלא מחלק את המגרש ומפרט את הבינוי בו בלבד. הייעוד נקבע על פי התכנית המאושרת. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל, דרך גישה וחניה לפי התקן, התייחסות לתשתיות קיימות ונדרשות.</p>
6.14	הריסות ופינויים
	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	
7.2 מימוש התכנית		
מידי מיום אישורה של תכנית זו.		