

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0912089

אלי-עד-נחלה 79-שינוי תצורת מגרש מגורים

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

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

התכנית חלה על משק 79 במושב אלי-עד.  
בשטח התכנית חלה תכנית מאושרת ג/21624.  
תכנית זו משנה את תצורת מגרש המגורים בנחלה, מבלי לשנות זכויות בניה או שימושים.



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 ומספר התכנית	שם התכנית	אלי-עד-נחלה 79-שינוי תצורת מגרש מגורים
מספר התכנית	219-0912089	
שטח התכנית	7.967 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (1)	
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	גולן
קואורדינאטה X	269025
קואורדינאטה Y	745494

### 1.5.2 תיאור מקום

ממוקם בדרום רמת הגולן

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

גולן - חלק מתחום הרשות: אלי-עד

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלי-עד	אלי-עד	79	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		95

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 13



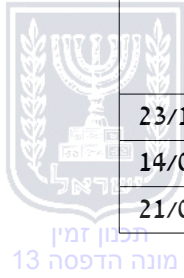
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



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
23/10/2006	304	5590		כפיפות	ג/ 13973
14/03/2017	4352	7476		החלפה	ג/ 21624
21/05/2012	4181	6419		כפיפות	ג/ 17747



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דיאנה שקולניק גורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דיאנה שקולניק גורן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 41 22/05/2021	דיאנה שקולניק גורן	22/05/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא		11: 17 30/10/2020	דיאנה שקולניק גורן	28/10/2020		1: 500	מנחה	מצב מאושר

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	תומר צברלינג			אלי-עד	אלי-עד	79			tomeriko5@ yahoo.com
	פרטי	בת-אל צברלינג			אלי-עד	אלי-עד	79			tomeriko5@ yahoo.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		תומר צברלינג			אלי-עד	אלי-עד	79			tomeriko5@yahoo.c om
חוכר		בת-אל צברלינג			אלי-עד	אלי-עד	79			tomeriko5@yahoo.c om
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל (1)			03-9533333		

(1) כתובת: רח' חרמון 2, מלון פלאזה, נוף הגליל (נצרת עילית).

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דיאנה שקולניק גורן		Di-Arch	חיפה	ליבריה	22	054-6817871		diana@di-arch.co.il
	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	כפר מנדא		04-9864654		m.h.mhndse m@gmail.co m



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
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בע"ח, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.
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 תש"כ (1960).
שמ"ח/ שת"ח (פלי"ח)	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- 1. קבוצה מס' 1- שימושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בע"ח למיניהם - מחסנים: לצרכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות: א. עבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תירותית- תירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, גדול וריבוי יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תירות. קליטת המבקרים יכולה להעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בע"ח מיוחדים- כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים- מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית- והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם

הגדרת מונח	מונח
<p>הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תירותי(בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתדיישים- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתדיישב במקצועות כגון: אדריכל שמאי, חוקר, יעוץ, כלכלן, עו"ד, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחותון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתדיישב כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים מבוססים על מלאכות בית</li> <li>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</li> <li>- טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכד'</li> <li>- בריכה טיפולית</li> <li>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</li> <li>- קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</li> </ul>	

**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.**

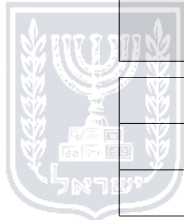
## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי תצורת מגרש מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

עפ"י סעיף 62א (א) (1)- שינוי גיאומטרי של חלוקה פנימית בייעודי הקרקע במגרש, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	79A
מבני משק	79B

**3.2 טבלת שטחים****מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
68.61	5,466.73	מבני משק
31.39	2,500.53	מגורים בישוב כפרי
<b>100</b>	<b>7,967.25</b>	<b>סה"כ</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. ישמש למגורים, מבני עזר, חניה. בשטח זה יותרו 2 יח"ד ויח"ד קטנה עד 55 מ"ר.</p> <p>ב. בנוסף לשימוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות בסעיף 1.9 (הגדרות).</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה וביישוב בכלל. (במידה ותתקיים סתירה בין שימוש הפל"ח לשימוש החקלאי- תינתן עדיפות לשימוש החקלאי).</p> <p>ג. מבני משק שאינם לגידול בע"ח ומבני עזר נוספים הקיימים בתחום המגורים ערב אישור תכנית זו ויחשבו כמבנים קיימים לפי סעיף 6.11</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח</p> <p>קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באיזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשמוש "מגורים". יחד עם זאת במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להיתר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.</p>
ב	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>הנחיות למיקום פל"ח</p> <p>ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש בעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עקריים ושטחי שירות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בנייה כנ"ל- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באיזור המגורים.</p> <p>ב. 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</p>

4.1

## מגורים בישוב כפרי

חומרים אשר חלק מהם או בתהליך ייצורם/ שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פלי"ח תותנה באישור משרד איכ"הס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.

ג. לא תותר פעילות פלי"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר רק אם בנוסף להוראות החוק נקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.

ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.

ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.

ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפלי"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.

ז. איכות האוויר- ככל שפעילות פלי"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.

ח. רעש- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 6:00 עד 22:00 - עד 45 DBA בשעות הלילה מ- 22:00 עד 6:00 לא יעלה על רעש הרקע.

ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הרקע.

י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.



ד

## הוראות בינוי

הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

א. מבנה המיועד לפעילות פלי"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטוייחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.

ג. כל השילוט ביישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדסת הועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים בסדרי גודל של 40 X 60 ס"מ.

ה

## דרכים תנועה ו/או חניה

חניה ותחבורה: זיקת הנאה בדרך משותפת

דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות. בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רכב, תרשם זיקת הנאה זו בטאבו לטובת 2 בעלי הנחלות הסמוכות ולטובת האגודה לצורך מעבר כלי רכב לפניו וחירום.

4.1	מגורים בישוב כפרי
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי להיתר</p> <p>הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>
ז	<p><b>תשתיות</b> בדיקת תשתיות וכשר נשיאה</p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא ינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>
ח	<p><b>תנאי להפעלה</b> שימוש במבני פל"ח</p> <p>כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים א' תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>
ט	<p><b>חניה</b> חניה מקורה</p> <p>תותר חניה מקורה בקו קדמי וצדדי 0 בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בנין 0.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תותר הקמת מבני משק חקלאיים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק, תותר אחסנת כלים חקלאיים וגידולים- ללא שימוש בחומרים מסוכנים. בשטח זה יותרו מבנים קיימים המשמשים לגידול בע"ח. מבנים חדשים לגידול בע"ח יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות, משרד הבריאות והגנת הסביבה. תותר הקמת משרד משקי בשטח של עד 70 מ"ר.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. תנאי להיתר הינו אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה 2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית 3. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות הסביבתיות למבני משק חקלאיים על פי המפורט בסעיף 6.15</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
																שרות	עיקרי
0	4	3	3	1	2	8.5	2	2	26	(1) 750	150	600	500	79A	מגורים מגורים ביישוב כפרי		
5	0	3	3	1	1	(2) 4.5			12	200		200	2000	79A	מגורים ביישוב כפרי		
5	0	3	3	1	1	(2) 4.5			12	(3) 140		140	2000	79A	מגורים ביישוב כפרי		
5	0	3	3	1	1	(2) 4.5		(4) 4	12	(3) 160		160	2000	79A	מגורים ביישוב כפרי		
4	4	3	3		1	7.5			50	(5) 50	(5) 2	(5) 48	1800	79B	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

א. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסך כל זכויות הבניה לא ישונו.

ב. סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.

ג. ניתן לבנות בקו בניין 0 בין השטח למגורים ביישוב כפרי לבין השטח המשקי של אותה נחלה.

ד. השימושים המותרים בהתאם למפורט בהגדרות התכנית סעיף 1.9 לקבוצות 1-3. מבני משק- קבוצה 1, תעסוקה- קבוצה 2, תיירות- קבוצה 3

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

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים ובלבד שישמרו סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

(2) גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. קומת המרתף לא תחושב.

(3) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

(4) יחי הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.

(5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: או מגודל מגרש קיים.



**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

הבקשה להיתר בניה תכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנייה וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנמ מתאים וקריא, כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים.  
העיצוב יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.

**6.2****חניה**

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

**6.3****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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.

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 המגרש או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתך היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה ותיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן
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	5.0 מ'
תיל חשוף או מצופה	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	2.0 מ'
כבל אווירי מבודד (כא"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	3.0 מ'
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
ארון רשת	1.0 מ'
שנאי על עמוד	3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. איו לחפור או לבצע עבודות בניית כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3- מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריית 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p>(1)מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם בעל הקו.</p> <p>(2)ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.</p> <p>(3)ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה- חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כינרת, והגורמים המוסמכים לכך. במגרש עובר קו ביוב ציבורי. תנאי לקבלת היתר בנייה- בנייה חדשה במרחק העולה על 2 מטר מקו הביוב הקיים.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>יש לדאוג שנגר עילי נקי יוזרם לסביבה ו/או במערכת הניקוז האזורית לכיוון הנחלים ולכנרת</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פסולת בניין</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<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 בנייה 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 הועדה 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>	
<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

6.8

**פיתוח תשתית**

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /ואו קו ניקוז, /ואו תא ביוב, /ואו דרך /ואו עמוד תאורה, /ואו קווי תאורה /ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעיו כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.9

**שרותי כבאות**

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

6.10

**תנאים למתן היתרי בניה**

א. הריסה ופינוי כל הבניה והפיתוח שנעשו בתחום השטח החקלאי ואשר אינם תואמים להוראות התכנית.

ב. בניית גדר (מלבד קטע שימש גישה לשטח החקלאי) בין שטח המגורים לשטח החקלאי על מנת למנוע סיפוח שטחים חקלאיים לשימושים הסמוכים ביעוד המגורים.

ג. אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית לכל שטח המגורים בנחלה, שתציג את אופן מיצוי כל זכויות הבניה, פתרונות החניה והנגישות.

6.11

**מבנים קיימים**

(1)ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים :

א.הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו

ב.לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים

ג.הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו /ואו השגתו

(2)מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ומסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה

6.12

**היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה על פי דין.

6.13

**חלוקה ו/ או רישום**

תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי הקבוע בטבלה 5.

6.14

**תנאים למתן היתרי בניה**

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

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להוציא היתר לשימושים המתווספים לתוכנית זו מאחר והשימושים הנ"ל יהוו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים /ואו פעילות חקלאית).

6.14

**תנאים למתן היתרי בניה**

- ג. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ד. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.

6.15

**הנחיות מיוחדות**

הוראות מיוחדות והנחיות סביבתיות למבני משק חקלאיים.

פסולת חקלאית

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה יעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע ע"י מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
  2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
  3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
  4. תכנון המתקן לאחסון הפסולת החקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
  5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת- הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).
- חומרים מסוכנים
1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.
  2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
  3. שימוש בתכשירי הדברה/ריסוס וחיטוי ליד מבני מגורים או מבנים אחרים (חממות, לולים וכד) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א 2001.
  4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
  5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי- מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
  6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
  7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית. אחסון דלקים
- אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.
- במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).
- יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל תוך הקרקע וזיהומה.
- שפכים ותשטיפים וביוב

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה,

6.15

## הנחיות מיוחדות

בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

4. משקי גידול בע"ח שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי-נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת- זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

איכות אוויר

1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:

- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים) התשכ"ב-1962

- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר) התשל"א-1972

- תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב-1992

- חוק למניעת שריפות בשדות התש"י-1949

רעש

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר), (התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מרגע כניסתה לתוקף.