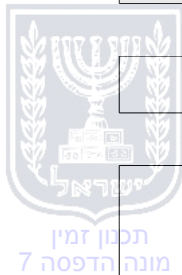


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-1127349

ג/27654 שינוי יעוד בנחלה 70 שתולה



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

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/03/2023

להפקיד את התכנית

23/05/2023

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**

שטח התכנית הוא "אזור מגורים א"י ו- "מבני משק פרטי" עפ"י תכנית ג/11097, המאושרת מיום 5/5/2003 י.פ. 5177. בנוסף חלה על שטח התכנית תכנית מספר ג/9953 המאושרת מיום 9/7/2006 י.פ. 5550. בגוש 19865 חלקה 3 במושב שתולה (נחלה מס' 70).

התכנית מגדילה את השטח ליעוד מגורים בישוב כפרי מ-1.360 דונם ל-2.165 דונם על מנת שאפשר יהיה לממש בניית 3 יח"ד ויחידות אירוח עפ"י התכניות המאושרות.

פירוט השינויים בנחלה 70 :

גודלה הכללי של הנחלה במצב מאושר הוא 2.165 דונם.

הנחלה מורכבת מ-1.360 דונם ביעוד "אזור מגורים א"י" ובחלקה הדרום מזרחי של הנחלה קיים שטח חקלאי בגודל 0.805 דונם.

זכויות הבניה הכוללות לפי ג/11097 952 מ"ר (עיקרי ושירות).

תכנית מוצעת זו מרחיבה את שטח יעוד מגורים בישוב כפרי ל-2.165 דונם, מגדילה לשימוש המגורים את השטחים העיקריים מ-748 מ"ר (לפי ג/11097) ל-750 מ"ר ומקטינה את שטחי השירות מ-204 מ"ר (לפי ג/11097) ל-150 מ"ר, התכנית מגדילה את מספר יח"א מ-4 ל-5 יח"א ומגדילה את השטחים העיקריים לשימושי פלי"ח מ-160 מ"ר ל-230 מ"ר, הכל עפ"י מדיניות הועדה המחוזית, רמ"י ובהתאם לתמ"א 35 תיקון 1.

מטרת התכנית :

שינוי יעוד בנחלה 70 למגורים בישוב כפרי כולל תוספת שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים בהתאם למדיניות הועדה המחוזית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 27654/ג שינוי יעוד בנחלה 70 שתולה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

255-1127349

1.2 שטח התכנית

2.165 דונם

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	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	229517
קואורדינאטה Y	776811

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון שתולה

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

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: שתולה

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שתולה	שתולה	70	

שכונה צפון שתולה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19865	מוסדר	חלק		3

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
ג/11097	70

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו נמצאת בתחום בינוי ובשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	התכנית נמצאת בשטח בנוי במרקם שמור משולב, שטח שימור משאבי מים ורגישות נופית סביבתית גבוהה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 20089	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20089. הוראות תכנית ג/ 20089 תחולנה על תכנית זו.	6848	7159		29/07/2014
ג/ 11097	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11097 בתחומה של תכנית זו.	5177	2196		05/05/2003
ג/ 9953	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9953 בתחומה של תכנית זו.	5550	4125		09/07/2006
ג/ 20539	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20539 בתחומה של תכנית זו.	6739	3286		20/01/2014

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט נספח מצב מאושר	10:36 19/03/2023	יוסף צרפתי	19/03/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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	(1)		יחיעד - אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות בע"מ	שתולה	שתולה		077-2016453	077-4201209	shiluvimbat eva@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גליל מערבי שתולה.

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il
מודד מוסמך	מודד	פיקרי נימר	887		חורפיש	חורפיש (1)		04-9575306	04-9575306	fikrymoded@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 797.

**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
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי (צימרים) בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.
שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (קבוצה מספר 2)	<p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע 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 והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>
שימושים תומכים לחקלאים פעילים (קבוצה מספר 3)	<p>א. תיירות כפרית 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 שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'.</p> <p>שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים וזמנות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p>





מונח	הגדרת מונח
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o גרירות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</li> <li>o עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</li> <li>o בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת.</li> <li>o טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</li> <li>o בריכה טיפולית.</li> <li>o הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</li> <li>o קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) 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 יעוד בנחלה 70 למגורים בישוב כפרי כולל תוספת שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים בהתאם למדיניות הועדה המחוזית.



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- o שינוי יעוד מ-"מבני משק פרטי" עפ"י תכניות ג/11097 למגורים בישוב כפרי.
- o תוספת שימושים לפ"ח ביעוד מגורים בישוב כפרי.

קביעת זכויות והוראות בניה למגורים בישוב כפרי:

- o קביעת מס' יחידות האירוח.
- o קביעת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.
- o קביעת תכסית הקרקע.
- o קביעת גובה המבנים, מספר הקומות וקביעת הנחיות למדידת הגובה.
- o קביעת קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.
- o קביעת הנחיות בינוי ופיתוח השטח.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

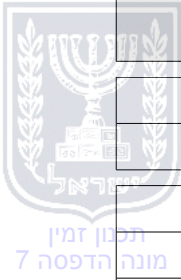
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	70	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	70
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	70

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,360	62.82
מבני משק פרטי	805	37.18
סה"כ	2,165	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,165.28	100
סה"כ	2,165.28	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. יותרו יחידות דיור למגורים.</p> <p>ב. בקבוצה מס' 3 שימושים תומכים לחקלאים פעילים יותרו השימושים כמפורט בסעיף 1.9 - הגדרות בתכנית.</p> <p>ג. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יותרו השימושים כמפורט בסעיף 1.9 - הגדרות בתכנית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>o לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>o בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח 2008-[בריכת שחיה פרטית].</p> <p>o הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.</p> <p>o שטח מבנה העזר לבריכה יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, במבנה יאוחסנו החומרים הכימיקלים המסוכנים.</p> <p>o תנאים בהיתר לבריכות שחיה שיוקמו בתחום הנחלה יהיו בכפוף לתקנות רישוי עסקים.</p> <p>o תנאי בהיתר לבריכות זרמים שיוקמו בתחום הנחלה יהיו בכפוף להנחיות משרד הבריאות.</p>
ג	<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>1. ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף של עד 500 מ"ר.</p> <p>רק במקרה בו קיים בניין בנוי כדן, והבניה הקיימת אינה מאפשרת חלוקת מגרש בגודל עד 500 מ"ר, ניתן יהיה לאשר מגרש גדול יותר.</p> <p>2. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד בלבד, ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה.</p> <p>3. פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויצג גישה למגרש המפוצל.</p> <p>תשריט חלוקה יאושר בכפוף לתנאים הבאים :</p> <p>א. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים בלבד.</p> <p>ב. תשריט החלוקה יכלול גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מהדרך.</p> <p>ג. השטח שיוגדר כגישה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות כגון: קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'.</p> <p>ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p>
ד	עיצוב אדריכלי



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>o דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>o מתקני אשפה: הועדה המקומית בשיתוף הרשות יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>o מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני.</p> <p>o גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב חומרים קלים ו/או אבן.</p> <p>o גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>o גדרות: מעל גדר האבן תותר תוספת גדר ממתכת, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה בגבולות המגרש.</p> <p>o מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>o מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>o תנאי בהיתרהיתר יהיה אישור תכנית בינוי וחנייה. תכנית הבינוי תציג את אופן מימוש של כל זכויות הבנייה והשימושים בשטחי המגורים נחלה לרבות פתרונות החנייה בהתאם לתקן והנגישות.</p> <p>o יחידות האירוח יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>o תנאי למתן היתר בניה לשימושים שהכניסה המיועדת אליהם מדרך מספר 2 (הדרומית), הינו סלילת דרך מספר 2 הדרומית.</p> <p>טבלת מרחקי הצבה :</p> <p>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים מבנה משק</p> <p>20 לולים למטילות</p> <p>40 כל יתר סוגי הלול</p> <p>20 בתי אימון לעופות</p> <p>20 מבנה או סככת רפת</p> <p>30 מבנים לצאן</p> <p>20 ארוות</p> <p>150 מרכז מזון ציבורי</p> <p>40 מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</p> <p>20 מכון רדייה</p> <p>20 בתי צמיחה לפרחים וירקות</p> <p>50 בתי צמיחה מחוממים באויר</p> <p>20 בתי רשת צל</p> <p>20 בתי גידול לפטריות</p> <p>100 כלביות-ענף מסחרי</p>	ה



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי			
קדמי						סה"כ שטחי בניה		גודל מגרש מוחלט		
(2)		8.5	3	(1) 40	(1) 55.42	900	150	2165	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(2)		8.5	5 (5)	(1) 40	(1) 55.42	(4) 160		2165	מסחר ותעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(2)		8.5		(1) 40	(1) 55.42	(6) 140		2165	תעסוקה	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

### הוראות טבלה 5:

תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0.

יותר מחסן בקו בנין אחורי 0, וקו בנין צידי 0 בתנאי שהקיר הפונה לשכן יהיה אטום וניקוזו הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד.

מרחק בין מבנים 3 מטר או כפי שקיים

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

(1) לכל השימושים.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) ניתן להעביר זכויות בניה בין השימושים בקבוצות 2-3 בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלו לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לכל קבוצה, וסך כל זכויות הבניה לשימושים בקבוצות 2-3 לא יעלו על 300 מ"ר.

(4) קבוצה 3.

(5) מספר יחידות אירוח.

(6) קבוצה 2.

**6. הוראות נוספות .6****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. לא יינתנו היתרי בנייה 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, 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.
- 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 יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה בקביעות.
- ה. תנאי בהיתר בניה לשימושים הלא חקלאיים המוצעים מכח תכנית זו הינו קיומה של פעילות חקלאית בתחום הנחלה יחד עם השימושים המוצעים.
- ו. תנאי בהיתר בניה להקמת יחידות אירוח הינו קבלת אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות בדבר הקרבה בין יח"א למבני משק קיימים בנחלות הסמוכות.
- ז. תנאי בהיתר בניה ליחידות אירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ח. תנאי בהיתר בניה בתחום נחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה. תכנית הבינוי תציג את אופן המימוש של כל זכויות הבניה והשימושים בשטחי המגורים בנחלה, לרבות פתרונות תנועה וחניה והנגישות.
- ט. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- י. 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 בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.
- כל צנרת המים והאביזרים יעמדו בת"י.
- החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.
- כל צנרת המים והביוב תונח בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית.

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

- תנאי בהיתר בניה, קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, או תשריט חלוקה.

**6.4****חניה**

- החניה תהיה בתחום המגרש.
- תנאי בהיתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

א. תנאי בהיתר 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 מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

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

מציר הקומה התיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף

2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד

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

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

20.0 מ'קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ'קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו

0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ'כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1.0 מ'ארון רשת

3.0 מ'שנאי על עמוד

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

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

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 או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

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

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.5</b></p>
<p>על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. 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>ניהול מי נגר</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.6</b></p>
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.7</b></p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>עתיקות</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.8</b></p>
<p>0 השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 0 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 0 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות. 0 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, ניתן יהיה להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.9</b></p>
<p>תנאי בהיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.10</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי בהיתר בניה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.11</b></p>
<p>בתכנית זו מסומנים עצים בוגרים כולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. עצים המסומנים לשימור:</p>	





**6.11**

**שמירה על עצים בוגרים**

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתה או פגיעה בו.  
 ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' ומטה לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.  
 ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.  
 ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.  
 ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.  
 ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

עצים שיש להעדיף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות לשינוי זה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7