

18.4.05 אשף

14040	הודעה על אישור תכנית מס.
5403	פורסמה בילקוט המרסומים מס.
8.2.05	מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14040 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 23.3.05 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

-1-

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון**  
**תחום שיפוט מוניציפלי: גליל תחתון**  
**שם ישוב: ארבל**

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:** תוכנית שינוי למפורטת מס' ג/ 14040 - הרחבת אזור משק חקלאי-חלקות א' בנחלה מס' 20 במושב ארבל, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10490 המאושרת.

**1.2 מקום התוכנית:** מושב ארבל, נחלה מס' 20.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 246.060	צפון: 746.690
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17316	-	56,58,59,61,62,63,64,65

**1.3 שטח התוכנית:** שטח התכנית הנו כ- 5.892 דונם, מדוד גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

**יזם התוכנית:** מושב ארבל (יוסי אסטמן). ד.ג. גליל תחתון, 15282. טלפון: 04/6794325. פקס: 04/6735325.

**מגיש התוכנית:** מושב ארבל (יוסי אסטמן). ד.ג. גליל תחתון, 15282. טלפון: 04/6794325. פקס: 04/6735325.

**עורכי התוכנית:** דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559. מס' רשיון: -אדר' רוזה דיאמנט: 36648. -אדר' רוזי ברגר: 36069.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תכנית מתאר מקומית:** התוכנית כפופה לתוכנית מס' ג/10988 - תוכנית מתאר מקומית ליחידות אירוח ביישובים כפריים של גליל תחתון, המאושרת. התוכנית לא גוברת על תוכנית מס' ג/10988 וכל התנאים למתן היתרי בניה של תוכנית ג/10988 חלים על תכנית זו.

**תוכנית מפורטת מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10490 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**  
א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
2.2003	עדכון 1
7.2004	עדכון 2
8.2004	עדכון 3
4.2005	

**1.8 הגדרות ומונחים:**

א. משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.  
ב. נחלה חקלאית. יחידת קרקע באזור חקלאי המשמשת לעיבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאיים ולמגורים. חלקה א' עפ"י תקנון מנהל מקרקעי ישראל.  
ג. יחידת אירוח. מבנה שאינו משמש למגורי קבע או להשכרה למגורים, אלא למטרת אכסנה מלונאית ואירוח נופשים.

**1.9 באור סימני התשריט:**

אזור משק חקלאי-חלקות א' - פסים ירוקים באלכסון על רקע צהוב  
אזור חקלאי - פסים ירוקים באלכסון  
אזור יחידות אירוח (צימרים) - צהוב מותחם חום  
דרך מוצעת - אדום  
שטח ישוב כפרי עפ"י תמ"מ 2 - כתום בהיר  
אזור מגורים א' - כתום כהה  
שטח חקלאי מיוחד - פסים כתומים וירוקים לסירוגין באלכסון  
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים  
גבול חלקה - קו ירוק מלא  
גבול חלקה לביטול - קו ירוק מקווקו  
מספר חלקה - מספר ירוק  
גבול נחלה - קו שחור מלא  
מספר נחלה - מספר שחור  
גבול בין יעודי קרקע בתוך נחלה - קו שחור מלא ועליו s  
מבנה להריסה - קו צהוב  
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו  
גבול תכנית מוצעת - קו כחול בהיר מלא  
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה  
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה  
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

**1.10 טבלת שטחים:**

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור משק חקלאי-חלקות א'	1.315	22.31	-	-
אזור חקלאי	3.476	58.99	-	-
אזור יחידות אירוח (צימרים)	0.280	4.75	-	-
דרך מוצעת	-	-	0.284	4.82
שטח ישוב כפרי עפ"י תמ"מ 2	0.821	13.95	0.113	1.93
אזור מגורים א'	-	-	1.659	28.15
שטח חקלאי מיוחד	-	-	3.836	65.10
<b>סה"כ</b>	<b>5.892</b>	<b>100.00</b>	<b>5.892</b>	<b>100.00</b>

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

- פירוט זכויות והגבלות בניה בתוך אזור מגורים א' ושינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.
- הרחבת אזור מגורים א' בנחלה 20 ע"מ לאפשר הקמת 3 יחידות דיור ו- 4 יחידות לאירוח כפרי.
- איחוד וחלוקה של חלקות. אין שינוי בגבול הקיים בין נחלה מס' 20 לנחלה מס' 19.
- לאפשר הסדרת מצבו של מבנה משק קיים באזור החקלאי של נחלה מס' 20.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי ושטח ישוב כפרי עפ"י תמ"מ 2 לשטח חקלאי מיוחד.
- שינוי יעוד קרקע מאזור משק חקלאי - חלקות א', אזור יחידות אירוח (צימרים) ואזור חקלאי לאזור מגורים א'.
- שינוי יעוד קרקע משטח ישוב כפרי עפ"י תמ"מ 2 לדרך.
- מתן אפשרות להקים יחידות לאירוח כפרי באזור מגורים א'.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יחידות דיור	מספר יחידות אירוח
מגורים א'	450 מ"ר ליחידות הדיור ו-160 מ"ר ליחידות האירוח	3	4
חקלאי מיוחד	1,918	-	-

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 2. אזור מגורים א':

נועד להקמת 3 יחידות דיור בשני מבנים, 4 יחידות לאירוח כפרי, מחסנים וחניות רכב מקורות. יחידות הדיור יותרו: לבעל הנחלה, לבן ממשיך ולדור שלישי. הקמתן של 4 יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד זה לשימושים עיקריים ופתרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. יחידות האירוח תהינה צמודות במבנה אחד נפרד או צמודות לבית מגורים.

#### 3. שטח חקלאי מיוחד:

נועד להקמת מבני משק להחזקת בעלי חיים למעט עופות, ברווזים ומולרדים. יותרו חממות ובתי צל, מכון חליבה, אחסון תוצרת חקלאית, בית אריזה ובית קירור לתוצרת חקלאית. בסמכות ועדה מקומית, בהתייעצות עם גורמים מקצועיים, להימנע מלהוציא היתר בניה או לתיתו בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה - לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר וחוות דעת ועד הישוב - קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור או פגיעה בתברואה החקלאית (דרישות וטרינריות) ויש בו כדי לפגוע בשימושים המותרים במגרש השכן. על מבנים לבעלי חיים לעמוד בהנחיות למרחקי הצבה משימושים רגישים (מגורים) שלא יפחתו מ-50 מ' מבתי מגורים במגרש השכן. היתר בניה למבנים לאכלוס בעלי חיים יותנה במתן פתרון לבעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, טיפול וסילוק פגרי בעלי חיים ושימוש בטכנולוגיות חדשות המצמצמות מטרדים סביבתיים.

4. דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות הנדסיות, מדרכות, גינון ציבורי וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

5. ישוב כפרי עפ"י תמ"מ 2: בשטח זה, התכליות יהיו עפ"י תוכנית מפורטת שתאושר כחוק.



### 3.3 הוראות נוספות:

#### **א. - הוראות והנחיות נוספות:**

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

### הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. הכניסה ליחידות האירוח תהיה נפרדת מהכניסה ליחידות המגורים.
- ה. עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.

### **ב. - תשתיות:**

1. **מיים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **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.

### **4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.
    - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
    - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
    - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
    - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
    - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון, מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחיבור לבתים וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.
5. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.
6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.
- ג. - הוראות כלליות
1. חלוקה:
- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
2. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.
3. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
4. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנו מספר יחידות האירוח שיוקמו יותנה במספר מקומות החניה האפשריים בתחום התכנית, ואלה לא יפחתו ממקום חניה אחד ליחידת אירוח.

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

#### 8. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.  
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:  
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.  
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

#### 9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. שינוי גבולות הנחלה: תנאי לפיתוח של חלקה חדשה יהיה הכנת תוכנית איחוד וחלוקה ורישום חדש בטאבו.

### פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

---

יזם התוכנית:

---

מגיש התוכנית:

---

ד"ר אמנון ברגר  
אדריכלות ובינוי ערים

עורך התוכנית:

---