

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21459

כרם בן זמרה- שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 87

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל
שטח שיפוט: מ.א. מרום הגליל
ישוב: כרם בן זמרה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="295 1003 742 1304" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, ותשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21459/ג</u> הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה הרליטה כיום <u>09/11/16</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא לקבוע טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעת טענה אישור שר מינהל מינהל התכנון יו"ר הועדה הממוזגת</p> </div>	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

<div data-bbox="367 1538 718 1710" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21459/ג</u> פורסמה בילקוט הפ"מ מס' <u>2017-05-29</u> מיום <u>29/5/17</u></p> </div>	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שטח התכנית הוא "אזור מגורים" (מגרש 87) ו-"אזור למבני משק חקלאיים" עפ"י תכנית ג/5746, המאושרת מיום 23/9/1993 י.פ. 4146.
 תכנית מה/מק/4/5746, המאושרת מיום 4/8/2011 י.פ. 6276, שינתה את יעודי הקרקע ממגורים למגורים בישוב כפרי, ומאזור למבני משק חקלאיים למבנה משק עפ"י נוהל מבא"ת מבלי לשנות את זכויות הבניה. כמו כן שינתה התכנית את קוי הבנין.
 גודלה הכללי של הנחלה הוא 4.871 דונם.
 התכנית המוצעת מגדירה מחדש את מיקום השטח למגורים בישוב כפרי+קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ושטח למבני משק וזאת כדי לתת חלוקה נכונה אשר מתאימה יותר למצב הקיים והמתוכנן בשטח.
 כמו כן תכנית זו באה להגדיר מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית בנחלה שבמושב כרם בן זמרה, מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת ביישוב.

מטרת התוכנית :

- הסדרת השטחים, הוראות וזכויות הבניה בין יעודי הקרקע (מגורים בישוב כפרי ומבני משק) בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח, כולל יעוד שטח לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בשטח של 0.906 דונם לצורך הקמת יח"א ופלי"ח בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל והועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>כרם בן זמרה - שינוי יעוד קרקע בנחל מס' 87</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>21459/ג</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>6.081 (דונם)</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>4/1/2017</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>• ל"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרום הגליל
 קואורדינטה X קואורדינטה Y
 X=243,850 Y=771,525
- 1.5.2 תיאור מקום מושב כרם בן זמרה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. מרום הגליל
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 התייחסות לתחום הרשות נפה
 • חלק מתחום הרשות צפת
 כרם בן זמרה
 לייר
 לייר
 לייר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14267	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	11, 26-27, 29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מה/מק/5746/4	87A-87B
ג/5746	87

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/8/2007	5704	רתכנית נמצאת באזור רגישות א'1. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
7/7/2016	7299	התכנית נמצאת במרקם שמור משולב, שטח שימור משאבי מים ורגישות נופית סביבתית גבוהה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35/1. הוראות תמ"א 35/1 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 35/1
30/7/2007	5696	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח למניעת זיהום מים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 2/9
4/8/2011	6276	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' מה/מק/4/5746 ממשיכות לחול.	• שינוי	מה/מק/4/5746
23/9/1993	4146	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/5746 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/5746
22/7/2009	5979	ה'ראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית מס' ג/14736 וכל הוראותיה ממשיכות לחול גם בתכנית זו.	• כפיפות	ג/14736
10/12/2002	5137	ה'ראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית מס' ג/12564 וכל הוראותיה ממשיכות לחול גם בתכנית זו.	• כפיפות	ג/12564

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	21	ל"ר	4/1/2017	סעד סאמר	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 500	ל"ר	1	4/1/2017	סעד סאמר	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב כרם בן זמרה	לי"ר	ד.נ מרום הגליל 13815	04-6989556	לי"ר	04-6996268	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם במעל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	שטרן אורי שטרן רחל	056463805 058738816	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב כרם בן זמרה 87	לי"ר	052-5119305	077-7764499	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בבעלות מדינה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רשות מקרקעי ישראל	500101761	ת.ד 580 נצרת עילית מיקוד 17105	04-6558221	לי"ר	04-6560521	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	סעד סאמר	02923499	121771	לי"ר	לי"ר	ת.ד 219 גוש חלב מיקוד 13872	04-6990262	050-7364639	04-6996268	saadeng@zahav.net.il
• מודד	מודד מוסמך	0377561610	1309	לי"ר	לי"ר	כפר בועינה נוגידאת	לי"ר	057-5229434	153-575229434	Muhamed1983@gmail.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי (צימרים) בהקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכניהם מעת לעת.
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת השטחים, הוראות וזכויות הבניה בין יעודי הקרקע (מגורים בישוב כפרי ומבני משק) בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח, כולל יעוד שטח לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בשטח של 0.906 דונם לצורך הקמת יח"א ופלי"ח בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל והועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע מ-"מגורים בישוב כפרי" ו-"מבני משק" למגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ומבני משק.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- קביעת זכויות והוראות הבניה.
- קביעת קווי רבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.
- קביעת גודל מגרש למגורים בישוב כפרי.
- קביעת הנחיות לפיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

6.081	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	--------------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	500	+ 200	* 300	מ"ר	מגורים
	לי"ר	2	0	* 2	מס' יח"ד	
	לי"ר	230	+ 30	200	מ"ר	תיירות
	לי"ר	6	0	** 6	מס' יח' אירוח	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 16), גובר האמור בטבלה 5.

* על פי תכנית מס' ג/5746 המאושרת.
** על פי תכנית מס' ג/12564 המאושרת.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			1A	מגורים בישוב כפרי
			1B	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
			2	מבני משק
			3	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
26.21	1,594	מגורים בישוב כפרי		26.21	1,594	מגורים בישוב כפרי עפ"י מה/מק/4/5746
14.90	906	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות		53.89	3,277	מבני משק עפ"י מה/מק/4/5746
38.99	2,371	מבני משק		-	-	-
19.90	1,210	דרך מאושרת		19.90	1,210	דרך מאושרת/קיימת (*)
100	6,081	סה"כ		100	6,081	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	יחידות דיור למגורים.
ב.	2 יחידות אירוח כפרי.
ג.	מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).
ד.	משרד לבעלי מקצועות חופשיים בתוך יחידת הדיור.
4.1.2	הוראות
א.	<p>בינוי ופיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> ○ שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 55 מ"ר ברוטו. ○ הכניסה ליחידות האירוח תהיה נפרדת מהכניסות למבני המגורים. ○ יינתנו 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. • 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. • ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ב.	גגות
ג.	מבני שירות
ד.	מגבלות בניה לגובה
ה.	עיצוב אדריכלי
	<p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p> <p>תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה). מבנה המחסן, חדר הסקה וחדר כביסה יבנה בקו בנין אחורי ו- צידי עד 0.0 מ' בניה בקו 0 צידי או אחורי תהיה ללא פתחים. ת'יתר בניית של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0.0 מ' בניה בקו 0 קדמי בתנאי שמיקומה לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <ul style="list-style-type: none"> • הגובה של הבנין למגורים יהיה 8.5 מ'. • הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים. • גובה יחידות האירוח, במידה ויבנו כיחידות נפרדות מבנין המגורים, יהיה 6 מ'. הגובה ימדד ממפלס רצפת יחידת האירוח. • מ' הקומות לדירות המגורים יהיה 2. • במידה ויחידות האירוח יבנו כיחידות נפרדות מבנין המגורים תותר קומה אחת ליחידות האירוח, אך יותר מפלס בתוך חלל הסומה המשמש כיציע, גלריה. • גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חקק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית. <p>דריי שמש – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <ul style="list-style-type: none"> • מתקני אשפה – הועדה המקומית בשיתוף המועצה 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. • מסתורי כביסה – יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. • גבר קירות חוץ – יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני

<p>בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <ul style="list-style-type: none"> • גגות – הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. • גדרות – מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה. • מיכלים לשימוש ולהסקה ביתית – ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתר מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. • מזגנים – תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין. 																																
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	פיקוד העורף	1.																														
<ul style="list-style-type: none"> • 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'. • תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. • תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים. • תנאי למתן היתרי בניה ליחידות האירוח יהיה עמידה במרחקי הרצבה המינימליים ממבני משק, המוגדרים בטבלה שלהלן, או מרחקים אחרים שיאושרו ע"י משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. <p><u>טבלת מרחקי הרצבה:</u></p>	תנאים למתן היתרי בניה	2.																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים</th> <th>מבנה משק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20</td> <td>לולים למטילות</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>כל יתר סוגי הלול</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי אימון לעופות</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>מבנה או סככת רפת</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>מבנים לצאן</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>אורות</td> </tr> <tr> <td>150</td> <td>מרכז מזון ציבורי</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>מכון רדייה</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>בתי צמיחה מחוממים באויר</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי רשת צל</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי גידול לפטריות</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>כלביות-ענף מסחרי</td> </tr> </tbody> </table>	מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק	20	לולים למטילות	40	כל יתר סוגי הלול	20	בתי אימון לעופות	20	מבנה או סככת רפת	30	מבנים לצאן	20	אורות	150	מרכז מזון ציבורי	40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	20	מכון רדייה	20	בתי צמיחה לפרחים וירקות	50	בתי צמיחה מחוממים באויר	20	בתי רשת צל	20	בתי גידול לפטריות	100	כלביות-ענף מסחרי		
מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק																															
20	לולים למטילות																															
40	כל יתר סוגי הלול																															
20	בתי אימון לעופות																															
20	מבנה או סככת רפת																															
30	מבנים לצאן																															
20	אורות																															
150	מרכז מזון ציבורי																															
40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי																															
20	מכון רדייה																															
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות																															
50	בתי צמיחה מחוממים באויר																															
20	בתי רשת צל																															
20	בתי גידול לפטריות																															
100	כלביות-ענף מסחרי																															

4.2 קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	
4.2.1	שימושים
א.	קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים - 4 יחידות אירוח כפרי, יותרו בריכת שחייה פרטית, בריכות זרמי אויר ומים ומבני עזר לבריכה, מבנה לשימוש תיירותי כגון: חדר אוכל, ספא, חדר כושר, משרד קבלה לנופשים ביחידות האירוח וטרקלין ו/או משרד לבעלי מקצועות חופשיים, עסקים המבוססים על מלאכות בית, טיפול וריפוי טבעי.
ב.	קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית.
ג.	מרחב מוגן עפ"י הנחיות פיקוד העורף.
ד.	מבני עזר כגון: מחסן וחדר מכונות לבריכה.
4.2.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> • הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> ○ שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 55 מ"ר ברוטו. ○ יינתנו 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. • 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. • ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> • בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח-2008 [בריכת שחיה ציבורית]. • המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר. • שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיכלים המסוכנים. שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה.
ג.	גגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.
ד.	תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחדר מכונות). מבנה המחסן וחדר מכונות יבנה בקו בנין אחורי ו-צידו עד 0. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ה.	<ul style="list-style-type: none"> • הגובה של הבנין יהיה 6 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים. • מס' הקומות יהיה 1. • במידה ויחידות האירוח יבנו כיחידות נפרדות מבנין המגורים תותר קומה אחת ליחידות האירוח, אך יותר מפלס בתוך חלל הקומה המשמש כיציע, גלריה. • גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.
ו.	<ul style="list-style-type: none"> • דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. • מתקני אשפה - הועדה המקומית בשיתוף המועצה 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. • מסתורי כניסה - יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. • גמר קירות חוץ - יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני

<p>בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <ul style="list-style-type: none"> • גגות – הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. • גדרות – מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה. • מיכלים לשימוש ולהסקה ביתית – ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתר מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. • מזגנים – תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין. 																																
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	פיקוד העורף	ז.																														
<ul style="list-style-type: none"> • 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'. תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. • תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים. • תנאי למתן היתרי בניה ליחידות האירות יהיה עמידה במרחקי ההצבה המינימליים ממבני משק, המוגדרים בטבלה שלהלן, או מרחקים אחרים שיאושרו ע"י משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. 	תנאים למתן היתרי בניה	ח.																														
טבלת מרחקי הצבה:																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים</th> <th>מבנה משק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20</td><td>לולים למטילות</td></tr> <tr><td>40</td><td>בל יתר סוגי הלול</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי אימון לעופות</td></tr> <tr><td>20</td><td>מבנה או סככת רפת</td></tr> <tr><td>30</td><td>מבנים לצאן</td></tr> <tr><td>20</td><td>אורות</td></tr> <tr><td>150</td><td>מרכז מזון ציבורי</td></tr> <tr><td>40</td><td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td></tr> <tr><td>20</td><td>מכון רדייה</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td></tr> <tr><td>50</td><td>בתי צמיחה מחוממים באויר</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי רשת צל</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי גידול לפטריות</td></tr> <tr><td>100</td><td>כלביות-ענף מסחרי</td></tr> </tbody> </table>	מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק	20	לולים למטילות	40	בל יתר סוגי הלול	20	בתי אימון לעופות	20	מבנה או סככת רפת	30	מבנים לצאן	20	אורות	150	מרכז מזון ציבורי	40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	20	מכון רדייה	20	בתי צמיחה לפרחים וירקות	50	בתי צמיחה מחוממים באויר	20	בתי רשת צל	20	בתי גידול לפטריות	100	כלביות-ענף מסחרי		
מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק																															
20	לולים למטילות																															
40	בל יתר סוגי הלול																															
20	בתי אימון לעופות																															
20	מבנה או סככת רפת																															
30	מבנים לצאן																															
20	אורות																															
150	מרכז מזון ציבורי																															
40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי																															
20	מכון רדייה																															
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות																															
50	בתי צמיחה מחוממים באויר																															
20	בתי רשת צל																															
20	בתי גידול לפטריות																															
100	כלביות-ענף מסחרי																															

מבני משק		4.3
שימושים		4.3.1
א. כל השימושים יהיו עפ"י תכנית ג/5746 המאושרת בכפוף לעמידה במרחקי הצבה מינימליים מיחידות האירוח ובתי המגורים שנקבעו ע"י משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.		
ב. משטחי עבודה, שבילים, דרכי גישה וחניות.		
ג. מקלט או ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף.		
הוראות		4.3.2
א. בקשה להיתר בקרקע חקלאית תותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים וזפויים.	בינוי ופיתוח	
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה בדבר קרבת מבנים חקלאיים ליחידות דיור וליחידות האירוח הכפרי.		

דרך מאושרת		4.4
שימושים		4.4.1
א. דרך או חניון למעבר וחנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.		
ב. מדרכות וגינון.		
ג. מתקני דרך.		
הוראות		4.4.2
<ul style="list-style-type: none"> • הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה. • ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. • במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות. 	בינוי ופיתוח	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	(1) גובה מבנה (מטר)	(1) מספר קומות		(2) קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידני-ימני	צידני-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות											עיקרי	שרות
מגורים בישוב כפרי	1A	1,594	500 מ"ר + 80 מ"ר ליח"א	200 מ"ר	-	-	2	1.25	48.93	8.5	2	-	כמסומן בתשריט			
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	1B	906	70 מ"ר * לקבוצה מס' 2 + 30 מ"ר * 120+ מ"ר ליח"א * קבוצה מס' 3	-	-	-	-	-	24.28	6	1	-	כמסומן בתשריט			
מבני משק	2	2,371	950	-	-	-	-	-	40.07	6	1	1	כמסומן בתשריט			

*מקרא-

- קבוצה 1 : שימושים חקלאיים.
 קבוצה 2 : שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.
 קבוצה 3 : שימושים תומכים לחקלאים פעילים.

(1) ראה סעיפים 4.1.2 (ד), וסעיף 4.2.2 (ה).

(2) ראה סעיפים 4.1.2 (ג), וסעיף 4.2.2 (ב,ד).

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

- א. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק תו"ב.
- ג. 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, 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.
- ד. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ה. היתר בניה לשימושים הכליליים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה לשימושים הלא חקלאיים המוצעים מכח תכנית זו הינו קיומה של פעילות חקלאית בתחום הנחלה יחד עם השימושים המוצעים.
- ח. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח הינו קבלת אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות בדבר הקרבה בין יח"א למבני משק קיימים בנחלות הסמוכות.
- ט. תנאי למתן היתרי בניה לירידות אירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

6.2. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיר-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.

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 הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבד/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 160-110 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו

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 לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מצני 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 עבודות 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 וכא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה 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 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.

[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. יותר השימוש בחניה ביעוד "חקלאי עם הנחיות מיוחדות" לטובת יעוד " מגורים בישוב כפרי" וההיפך.

6.5 פיקוד העורף

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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.6 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 3 יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.7 חלוקה ורישום

- א. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.8 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.9 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.10 ביוב

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

6.11 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי זוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוכדר.

6.12 בדיקת תשתיות וכשר נשיאה

לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהלי" (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 באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

6.13 נגר עילי

מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.14 תמ"א 38

היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.15 מבנים להריסה

תנאי למתן היתר בניה במגרש החקלאי עם הנחיות מיוחדות יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות

<p>תאריך: 4/1/2017</p>	<p>חתימה: סאמר סעד מגידס בנין רמ 12177</p>	<p>שם: סעד סאמר</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>		
<p>תאריך: 4/1/2017</p>	<p>חתימה: זמרה - מגידס בנין מושב כרם בן זמרה מגידס בנין מושב כרם בן זמרה כהתיישבות שתופית בע"מ</p>	<p>שם: מושב כרם בן זמרה</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 5700 12815</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 4/1/2017</p>	<p>חתימה: שטרן אורי שטרן רחל</p>	<p>שם: שטרן אורי שטרן רחל</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 4/1/2017</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>מספר תאגיד: 500101751</p>	<p>תאגיד: רשות מקרקעי ישראל</p>		