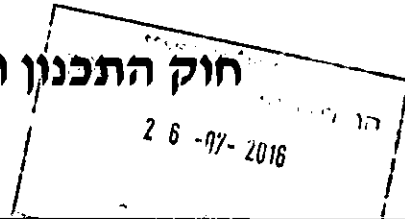


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20132

שם תוכנית: "הגדרת שמושים וזכויות בניה עבור פעילויות פל"ח ועבור מבנים בשטחים החקלאים של הנחלות - כפר זיתים"

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: "גליל תחתון"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="263 1084 710 1383"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20132</p> <p>הועדה המתוזזת לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.4.16 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענת אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענת אישור שר</p> <p>מיוזם מינהל התכנון יו"ר הועדה המתוזזת</p> </div>	
<div data-bbox="311 1628 662 1757"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20132 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

א. הרקע לתכנון

האגודה החקלאית כפר זיתים החליטה ליזום תכנית זו, בהתאם להחלטות הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל והמועצה הארצית וזאת על מנת ליצור תשתית מתאימה לפיתוח התיירות ומקורות פרנסה חילופיים עקב המצב בענף החקלאות.

חברי האגודה מעוניינים ליצור תשתית לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) אך תוך שמירה על אופיו החקלאי של המרחב התכנוני ותוך מניעת פגיעה בפעילות החקלאית הקיימת בישובים.

על פי החלטת מנהל מקרקעי ישראל ועל פי דו"ח ועדת הבר והחלטת הממשלה, יותרו שמושי פלי"ח בנחלות (בתחום 2.5 דונם בראש הנחלה) זאת על מנת לאפשר לחקלאים להתקיים ממקורות פרנסה אחרים (עקב המצב בענף החקלאות).

כמו כן ישנם שמושים רבים הקיימים בפועל בשטחי הנחלות כמו- צימרים, מבני תיירות מקומית, סככות איחסון וכד' הקיימים בשימושים חורגים או ללא היתר כלל.

תכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים ולאפשר למתיישבים לקבל היתרים לשמושי פלי"ח ותיירות פנימית בראש הנחלה.

היתר בנייה ליחידות נופש ו/או יוזמות תיירותיות אחרות יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

התכנית ערוכה בהתאם להנחיות מנהל התכנון (מבא"ת 2006) וכן על פי החלטות אחרונות של הוולק"שפ ומנהל התכנון בנושא שטח לתעסוקה וארוח כפרי בישובים כפריים בצפון הארץ. (ראה החלטות משיבה מס' 511 מ-4/12/2006 של הוולק"ח ושיבה מיום 2/7/2007 בנושא תכנית מס' ג/16025 רם און והחלטת וועדת המשנה לעניינים עקרוניים של הוועדה המתוזית מיום 29/10/2007.)

כמו כן התכנית מוסיפה מגרש מגורים בהתאם לתכנית מופקדת ג/16035.

כמו כן התכנית מסדירה זכויות בניה למבנים חקלאיים בחלקות א' בנחלות. וקביעת כללים למניעת פגיעה באיכות הסביבה כתוצאה מהשימושים השונים במבנים החקלאיים ומניעת מטרדים סביבתיים העשויים להיווצר עקב הקמת המבנים החקלאיים ועקב פעילותם השוטפת בקירבה לשימושי קרקע אחרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

" הגדרת שמושים וזכויות בניה עבור פעילויות פל"ח
ועבור מבנים בשטחים החקלאים של הנחלות--כפר
זיתים "

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

20132/ג

מספר התוכנית

1426.18 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

31/5/2016 תאריך עדכון המהדורה

• תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא אחד וחלוקה .

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

244,000 קואורדינטה X
746,500 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב כפר זיתים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית גליל תחתון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מושב כפר זיתים יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17317	מוסדר	חלק	9,42,60-61,67,72-74,77-78,82	11,54-59,62-66,68-71,75-76,79-81,85-88
17318	מוסדר	חלק	--	72
17326	מוסדר	חלק	42	38-41,43,90
17327	מוסדר	חלק	26-71,73-76,78-79,84-88	5-7,9,12-19,23-25,72,81,83,
17328	מוסדר	חלק	51,52,61,63-75,84-94,96-102,108,113,115,117	57-60,53,43,44,76,105,110
17329	מוסדר	חלק	--	43-44,130
17330	מוסדר	חלק	20-21,83	18-19,22-23
17332	מוסדר	חלק	--	2-15,66,77
17333	מוסדר	חלק	23,25,28,33,34,36,37,38-44,47,50-55,57-79,89,90,101,125-131,141-143	45,46,48,49,56,110-116,122-123,124,140

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
11-68,71-72,77-84,89-92,93-113	4477/ג
102,103	8034/ג
14/1	12197/ג
45	11628/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת	
27/12/2005	5474	מרקם שמור משולב, מכלול נופי, הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשמור משאבי מים, בתחום אגן הקוות הכנרת	כפיפות	תמ"א 35	
16/8/2007	5704	אזור 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	
14/09/2009	5998	קווי מים באיכות מי שתיה עוברים בתחום התכנית. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 5/ב/34. הוראות תמ"א 5/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 5/ב/34	
30/7/2007	5696	ישוב כפרי, שטח חקלאי / פתוח, גן לאומי, הנחיות סביבתיות: שטח לפתוח מותנה, שטח מוגן מפיתוח, שטח למניעת זיהום מים.	כפיפות	תמ"מ 9/2	
26/12/1991	3957	התכנית מגדירה זכויות בניה בשטחים החקלאים של הנחלות.	שינוי	ג/6540	
11/2/1999	4729		כפיפות	ג/7802	
23/10/1984	3111		שינוי	ג/4477	
6/2/1994	4190		שינוי	ג/במ/75	
18/4/2000	4873	תכנית זו משנה את תכניות המתאר והתכניות המפורטות עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר והמפורטת ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/9331	
1/3/2001	4967		כפיפות	ג/8034	
1/3/2001	4967		שינוי	ג/10988	
28/1/2002	5049		שינוי	ג/11628	
29/8/1999	4799		שינוי	ג/12197	
23/9/2004	5330		ללא שינוי	ג/12894	
18/5/2007			כפיפות	ג/13618	
4/11/2012	6492		שינוי	גת/מק/3/4477	
28/12/2011	6349		תכנית זו אינה משנה את החלוקה והגבולות המאושרים בתכנית גת/מק/4/4384	שינוי	גת/מק/2/4477

• יובהר כי אין תכנית זו פוגעת בזכויות הקיימות מתוקף התכנית המאושרת, במידה (כן) התכנית המאושרת עדיפה.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (לי"ר)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	mehandesgl@iula.org.il	04-6628212	לי"ר	04-6628200	ד.ג. גליל תחתון	לי"ר	רשות מקומית ועדה מקומית גליל תחתון	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר		04-6731227	057-5505123	04-6731227	מושב כפר זיתים, ד.ג. גליל תחתון.	לי"ר	מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית - "כפר זיתים"	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר			057-5505123	04-6731227	לי"ר	מושב כפר זיתים, ד.ג. גליל תחתון.	לי"ר	רשות מקומית מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית - "כפר זיתים"	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר			04-6558211	04-6558211	לי"ר	מלון פלאזה, נצרת עלית	לי"ר	מ.מ.י. מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר			057-5505123	04-6731227	לי"ר	מושב כפר זיתים, ד.ג. גליל תחתון.	לי"ר	מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית - "כפר זיתים"	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר			052-4733052	04-6456678	לי"ר	מושב ציפורי 17910	לי"ר	לי"ר	0584982395	זחבי איתי	אדריכל
לי"ר			04-9835292	04-6778773	לי"ר	עפולה	לי"ר	690	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר			04-9931277	04-6778773	לי"ר	ד.ג. גליל תחתון 14990	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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.

נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכלל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תשי"כ (1960).
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.
בית צמיחה:	מבנה לגידול צמחים מבוקר המיועד לכסות ולהגן על הצמחים. עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.
בית אריזה:	מבנה המיועד למיון, טיפול, אריזה, אחסון ואחסון בקרור של תוצרת חקלאית.
דיר צאן, רפת, אורווה:	מבנים לאחסון, ריכוז וגידול צאן, בקר, סוסים, חמורים וגמלים. כולל חצר פתוחה, סככות רביצה, סככות צל לטיפולים, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מיכלי תערובת, מכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בע"ח הנ"ל. דיר צאן ורפת יכללו גם מכון חליבה.
לול:	מבנה לאחסון וגידול עופות (לרבות תרנגולות, הודיים, עופות מים, שלווים – לרבייה, לבשר ולביצים) לפי הפירוט הבא: 1. מבנה גידול על רפד – מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום והודיים לרבייה על רפד. 2. סככות סוללות – מיועדות לגידול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות. 3. מבנים מבוקרים – לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ובקרה. לול יכול לכלול חדר פיקוד ובקרה, מיכלי תערובת, מים, גז ודלק, מתקן לסילוק פגרים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול העופות.
מכון רדיה:	מבנה להפקה, טיפול ואחסון דבש.
מחסן חקלאי:	מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.
משרד משקי:	מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.
בריכת דגים:	מתקן המשמש לצורך גידול דגים ובע"ח במים.
שפכים	מים ששימשו לשיטה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.
תשטיפים	נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.
פסולת חקלאית:	פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.
חומרים מסוכנים:	רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג – 1993.
מפטמה	רפת ללא יצור חלב- רפתות לפיטום ולצורכי גידול בלבד.
שמ"ח/ שת"ח (פל"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן: 1. <u>קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים:</u> - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למינהם - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

<p>2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות :</p> <p>א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית – תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גדול בעלי חיים מיוחדים – כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים – מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שוק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית – והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>	
<p>3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות :</p> <p>א. תיירות כפרית – מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית • עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו • טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד • בריכה טיפולית. • הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. • קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד' 	

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

" הוספת שימושי פל"ח בתחום ראש הנחלה (2.5 דונם) והגדרת זכויות בניה למבנים חקלאיים "

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הסדרה והתרה של שמושים נוספים שלא למטרות חקלאיות בתחום אזור המגורים לצרכי תעסוקה ושמושים חקלאיים .
- קביעת זכויות בניה ותכליות ליעודי הקרקע השונים תוך ניצול מושכל של תשתיות קיימות במושב.
- תוספת 100 מ"ר שטחי שירות עבור אזור המגורים בישוב כפרי (נחלות).
- הגדלת זכויות בניה לשטח עיקרי במגורים א' (שהיו לבעלי מקצוע בעבר) מ-40% ל-50% והקטנת שטח שרות מ-13% ל-10%.
- קביעת הוראות
- בינוי ופיתוח תוך שמירה על שטחים פתוחים ואופי החקלאי-כפרי של המושב.
- שמירת האיזון החברתי במושב בהתייחס להתפתחויות סוציו-כלכליות צפויות.
- הוספת מגרש מגורים (יח"ד אחת) .
- הסדרת זכויות בניה למבנים חקלאיים בחלקות א' בנחלות.
- קביעת כללים למניעת פגיעה באיכות הסביבה כתוצאה מהשימושים השונים במבנים החקלאיים ומניעת מטרדים סביבתיים העשויים להיווצר עקב הקמת המבנים החקלאיים ועקב פעילותם השוטפת בקירבה לשימושי קרקע אחרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1426.18
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים כולל תוספת מגרש חדש.	53,510		+1660	51,850 מ"ר	מ"ר	
	211		+1	210 יח"ד	מס' יח"ד	
תיירות לשמושי פל"ח בלבד	11,520		+5760	5,760 מ"ר	מ"ר	
	288		+144	144	מס' יח"א	
תעסוקה לשמושי פל"ח בלבד	10,080		+10,080	---	מ"ר	
מבני ציבור כולל הגדלת שטח ספורט ושטח תעסוקה מעורב מבני ציבור	16,857		+6389	10,468	מ"ר	
יחידות קטנות	72		--	72	מס' יח"ד	
	3960			3960 מ"ר	מ"ר	

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' 20), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים		עתיקות	קווי מים באיכות מי שתיה לפי תמ"א 5/ב/34
		מגבלות בניה-גן לאומי לפי תמ"מ 9/2	תאי שטח כמופים		
אזור מגורים א	93-101, 104-111, 113 200-224				
אזור מגורים א-2	2001-2024				
אזור מגורים בישוב כפרי	72M-71M, 68M-11M 77M-84M, 89M-92M				
אזור חקלאי(חלקה א')	72H-71H, 68H-11H 77H-84H, 89H-92H	16H-28H	77H-84H 77H-84H, 89H-92H	77H-84H	71H-72H, 77H-84H 44H-48H, 89H-92H
מבנים ומוסדות ציבור	301, 303				
שפ"פ	577, 582, 585, 580, 579		577		
שפ"פ	573-576				
דרכים מאושרות	602-615		611		
שטח ספורט ונופש	584				
שביל	616-617				
דרך משולבת	601				
אזור תעסוקה ומבני ציבור	964, 302				
בית עלמין	701		701		

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		דונם	אחוזים	דונם	אחוזים	יעוד
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם					
9.49	135.24	9.49	135.24					אזור מגורים בישוב כפרי
---	---	1.85	26.35					אזור מגורים ב'
---	---	1.08	15.35					אזור מגורים לבעלי מקצוע
2.1	30.18	---	---					אזור מגורים א
0.84	12.04	---	---					אזור מגורים א-2
74.6	1064.0	74.6	1064.0					אזור חקלאי(חלקה א')
2.91	41.3	2.91	41.3					אזור מבני ציבור
0.55	7.90	0.55	7.90					שטח ספורט ונופש
0.53	7.67	0.50	7.21					שצ"פ
0.77	11.05	0.77	11.05					שפ"פ
6.39	91.14	6.39	91.14					דרכים מאושרות
0.57	8.12	0.57	8.12					שביל
0.17	2.52	0.17	2.52					דרך משולבת
0.87	12.01	0.91	12.99					תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.21	3.01	0.21	3.01					בית עלמין
100	1426.18	100	1426.18					סה"כ

4.0 יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 שם ייעוד: אזור מגורים בישוב כפרי (נחלות)</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>א. בשטח זה יותרו 2 יח"ד+יח"ד בשטח של עד 55 מ"ר. בנוסף יותרו מבני עזר ומקלטים (לשמוש הנחלה או הישוב). מבני המגורים יוכלו להיות במבנים נפרדים.</p>	
<p>ב. בנוסף לשמוש 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). לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל. (במידה ותתקיים סתירה בין שמוש הפלי"ח לשמוש החקלאי-תנתן עדיפות לשמוש החקלאי).</p>	
<p>4.1.2 הוראות להקמת שמושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח)</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א. <u>הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח</u> קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור 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 שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.</p>	<p>ב. <u>הנחיות בינוי לפעילות פל"ח:</u></p>
<p>ניתן יהא לאפשר שמושים לבעלי 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 אלה לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו וזה ע"ח השטחים המותרים עפ"י מסמך המדיניות של הועדה המחוזית (140 מ"ר). מבני פלי"ח מסוג תנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית. תנאי להיתר לעסק כני"ל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. 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 וחניית: <u>מהנדס הוועדה המקומית ישקול בצורך</u> הגשת תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"יד של יועץ אקוסטי וחוו"יד יועץ תחבורה.</p>	<p>ג. <u>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה:</u></p>
<p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים. ב. * לא תותר פעילות פלי"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 חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פלי"ח תותנה באשור משרד איכ"ה, משרד הבריאות ורשות הכבאות. ג. לא תותר פעילות פלי"ח המשמשת <u>אד ורק</u> לאחסנה גלויה או פתוחה. ד. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם. ה. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'. ו. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים 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. ז. מסי העובדים המועסקים במבנה לפלי"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא. ח. <u>איכות האויר</u> – ככל שפעילות פלי"ח שלדעת הועדה המקומית חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, תועבר הבקשה לחוו"יד המשרד להגנת הסביבה לצורך קביעת האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי אוויר, ריח, רעש וכד' כמשמעם בחוק למניעת מפגעים. ט. <u>רעש</u> – מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים כפרי לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד(לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע. י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה. יא. במידה ותתקיים סתירה בין השמוש החקלאי לשמושי הפלי"ח תינתן עדיפות לשמוש החקלאי ביעוד החקלאי הסמוך.</p>	

<p>ד. <u>הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:</u></p>	<p>א. מבנה המיועד לפעילות פלייח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים. ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 40 X 60 ס"מ, או גודל אחר לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p>
<p>ה. <u>חניה ותחבורה:</u></p>	<p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p>
<p>ו. <u>תנאים להיתר:</u></p>	<p>א. מהנדס הוועדה יודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פלייח ויתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. <u>התייחסות</u> השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>
<p>ז. <u>שמוש במבני פלייח</u></p>	<p>כל תעסוקת פלייח בתחום מגורים א' <u>תלווה ברשיון עסק</u> ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>
<p>ח. <u>בדיקת תשתיות:</u></p>	<p>1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פלייח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה. 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה. 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת. 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.</p>
<p>ט. <u>תנאים להיתר:</u></p>	<p>תנאי למתן היתר לפלייח הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו, בידי הוועדה המקומית שקול דעת להתרת שמושים לפלייח בשונה מהוראות תכנית זו ובתנאי שאין בהם כדי להוות מטרד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p>
<p>לשקול דעת מהנדס הוועדה המקומית להתנות היתרי בנייה מכח תכנית זו בקבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: - חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים, מינהלת הכנרת בנושא סילוק השפכים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p>	

<p>4.2 מגורים א'</p>	
<p>4.2.1 שימושים</p>	<p>א תותר יח"ד אחת בכל מגרש. כמו כן יותרו מבני עזר, חניות מקורות, מחסן גינון, מ.מ.ד, מרתף.</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	
<p>א. <u>בינוי</u> תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו(כחלק מהבקשה). התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ותציג פתרון תנועתי, כניסות למגרש וחניות</p>	

<p>4.3 מגורים א-2'</p>	
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>א תותר יח"ד אחת בכל מגרש. כמו כן יותרו מבני עזר, חניות מקורות, מחסן גינון, מ.מ.ד, מרתף.</p>
<p>4.3.2 הוראות</p>	
<p>א. <u>בינוי</u> תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו(כחלק מהבקשה). התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ותציג פתרון תנועתי, כניסות למגרש וחניות</p>	

<p>4.4 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>א בשטח תותר בניה של עד 50% מהשטח למבני משק ומלאכה שאינם מהווים מטרד סביבתי (כפוף להנחיות סביבתיות) כגון מוסך מכוונות חקלאיות לכלל החקלאים, סככות אחסון ומיון לתוצרת חקלאית לכלל החקלאים וכד' ועד 50% מהשטח למבני ציבור המשרתים את כלל הקהילה (ספרייה, מועדונים, דואר, מרפאות וכד') לא יוצא היתר אלא לאחר חלוקת המתחם למגרשים ואישור תכנית בינוי כללית ע"י הוועדה המקומית למתחם זה.</p>
<p>4.4.2 הוראות</p>	
<p>א. <u>כללי</u> תנאי להיתר לבניה בשטח זה הינו אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ועמידה בכל הנחיותיהם.</p>	

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
א	בשטח זה יותרו מבני ציבור כגון גני ילדים, מוסדות דת, בריאות ותרבות, פעוטונים, מגרשי משחקים וספורט וכל פונקציה ציבורית על פי סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך.
4.5.2	הוראות
א.	כללי תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.

4.6	שטח ספורט ונופש
4.6.1	שימושים
א	בשטח זה יותרו מבני ספורט, מגרשי כדורגל, כדורסל וכד', בריכת שחייה ציבורית וכל המתקנים הנלווים לכך.
4.6.2	הוראות
א.	כללי תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.

4.7	שצ"פ
4.7.1	שימושים
א	בשטח זה לא תותר בניה אלא גינון, רצוף, מתקני גן, חניה, שבילים וכן מתקנים הנדסיים
ב	קווי תשתיות ומים בתאי שטח הרלוונטים בהם מסומן מעבר קו מים באיכות מי שתיה ע"פי תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים

4.8	שפ"פ
4.8.1	שימושים
א	בשטח זה לא תותר כל בניה אלא גינון, חניה או מעבר כלי רכב לגישה למגרשים/נחלות.

4.9	שם ייעוד: אזור חקלאי
4.9.1	שימושים
א.	באזור החקלאי יותרו כל השימושים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל עדכון עדכני יותר, למעט השימושים הבאים: 1. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט. 2. לא יותר גידול חזירים. 3. לא יותר הקמת מרכז מזון לבעלי חיים. 4. לא תותר בשטח הפתוח על חלקה א', אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה, ואינה חורגת בהקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכוז יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות על שמוש דומה בתוך מבנה.
ב.	בתאי שטח מס' 54H-53H, 47H-43H מסומנת זיקת הנאה למעבר כלי רכב חקלאיים. לא תותר כל בניה בתחום זה, זיקת ההנאה תשמש את כל בעלי הנחלות הנשענות כל זיקה זו והיא תרשם בטאבו כתנאי להוצאת היתרים.
ג.	בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות יותרו כל השימושים המותרים באזור המגורים בישוב כפרי פרט לשמוש מגורים.
ד.	לא תתאפשר בניה בשטח המסומן עם מגבלות בניה (תחום גן לאומי לפי תמ"מ 9/2).
4.9.2	הוראות
א.	כל ההוראות וההנחיות והקריטריונים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) והעדכונים מעת לעת) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר - יחולו על שטח זה.
ב.	תנאים למתן היתר בנייה א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה. ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה. ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה. ד. <u>תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים:</u> 1) אישור משרד החקלאות 2) אישור משרד הבריאות 3) אישור רשות הניקוז האיזורית 4) בתי צמיחה: *בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר בנייה את התקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרדי

	<p>בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר. *תנאי בהיתר: בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא ישמש למטרתו במשך למעלה מ-5 שנים – יפורק או ייהרס.</p> <p>(5) בתי גידול לבעלי חיים: * תנאי בהיתר: 10 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.</p> <p>(6) תוספת למבנים חקלאיים קיימים: בסמכות הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.</p> <p>(7) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בצצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.</p> <p>(8) בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p> <p>(9) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 4.9.1. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.</p> <p>(10) הוועדה המקומית רשאית לחייב את הזים לבצע פעולות שונות לטיפול נופי למניעת מטרדים וזואליים סביבתיים וכן במציאת פתרונות הנדסיים וטכנולוגיים המנועים השלכות סביבתיות שליליות. בעל הקרקע יחוייב בנטיעת עצים וצמחיה מסתירה לאורך הגבולות של נחלתו, בהתאם לנספח נופי שיוגש ויאושר כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>(11) הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה.</p> <p>(12) הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתנאים הנ"ל או מאחד מהם למבנים חקלאיים בשטח עד 300 מ"ר.</p> <p>ה. תוספות הבינוי המוצעות ביעוד "קרקע חקלאית" יהיו צמודות דופן לבינוי הקיים וזאת עפ"י החלטת הולנת"ע מיום 29.10.13</p>	
ז.	לא תתאפשר בניה בתאי שטח מס' 16H-28H	מגבלות בניה גן לאומי
ח.	בתאי שטח הרלוונטים בהם מסומן מעבר קו מים באיכות מי שתיה ע"פי תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים	קווי תשתיות ומים

4.10	דרכים (כולל דרך משולבת)	
4.10.1	שימושים	
א	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל בלבד, לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך ותשתיות.	
ב	קווי תשתיות ומים	בתאי שטח הרלוונטים בהם מסומן מעבר קו מים באיכות מי שתיה ע"פי תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים

4.11	שביל	
4.11.1	שימושים	
א	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב חקלאיים והולכי רגל בלבד, לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך למיניהם ותשתיות.	

4.12	בית עלמין	
4.12.1	שימושים	
א	בשטח המיועד לבית עלמין יותרו שמושי קבורה, צרכי דת גישה וחניה. שטח זה כפוף להוראות תמ"א 19. היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי.	
ב	קווי תשתיות ומים	בתאי שטח הרלוונטים בהם מסומן מעבר קו מים באיכות מי שתיה ע"פי תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר) *		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד ארוח	תכנית (מגרש) משטח	סה"כ שטחי בניה (5)	שטחי בנייה (מ"ר) *		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי (6)	ימני (6)	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת						שטחי	עיקרי			
4	3	3	2	---	9	0.64	3	25%	550	---	100	450	68M-11M, 72M-71M, 77M-84M, 89M-92M	מגורים בישוב כפרי
0	3	3	2	---	8/9 (4)	---	---	8%	200 (5)	קבוצת שמושים מס' 1 200 מ"ר שמתוכם 100 מ"ר עבור גודל בע"ח		2500		ושטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (1)
0	3	3	2	---	8/9 (4)	---	4	12%	300 (2)	קבוצת שמושים מס' 2 ו-3 140 מ"ר 160 מ"ר		2500		ושטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (1)
4	3	3	2	---	8.5	2.2	1-יח"ד	מיר 250	60%	---	10%	50%	93-101, 104-111, 113, 200-224	מגורים א'
4	3	3	2	---	8.5	2.2	1-יח"ד	מיר 200	61%	---	11%	50%	2001-2024	מגורים 2-א'
5	3	3	3	---	15	---	---	45%	45%	---	10%	35%	301, 303	מבני ציבור
3	3	3	1	---	3	---	---	5%	5%	---	---	5%	577, 582, 585, 580	שעי"פ
4	3	3	2	1	8.5	---	---	35%	25%	---	5%	(8) 20%	964, 302	תעסוקה ומוסדות
4	3	3	2	---	8.5	---	---	35%	50%	---	10%	40%	584	ספורט
3	3	3	---	---	7	---	---	(7)	(7)	ראה טבלה 5.1 בהמשך		(7)	71H, 68H-11H, 72H, 77H-84H, 89H-92H	אזור חקלאי

- (1) שימושים מקבוצות 2 ו-3 ימוקמו בתוך הייעוד 'מגורים ביישוב כפרי'. במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין אפשרות למקם שימושים אלו בתחום המגורים יותר להקיים ביעוד חקלאי מסומן עם הנחיות מיוחדות. שימושים מקבוצה 1 ימוקמו בעיקר ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות, בכפוף למפורט בסעיף 4.1.
- בכל מקרה, סכום הזכויות שימומש בשני הייעודים (2.5 דונם) לא יחרוג מסה"כ הזכויות המוגדרות עבור שימושי פל"ח בנחלה.
- (2) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך. וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המקוצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (3) יחי הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- (4) גובה מותר: 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.
- (5) 200 מ"ר לקבוצה מס' 1 או בהתאם למבנים קיימים עפ"י היתר כחוק, בכל מקרה לא יותר מ-60% סה"כ שטחי בניה בשטח המגורים לכל השימושים.
- (6) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות.
- במקרים בהם גבול יעוד המגורים/פל"ח בנחלה גובל בשטח חקלאי השייך לאותה נחלה (חלקה א'), יותר קו בנין צידי 0.
- (7) מקסימום אחוזי הבניה עבור מבנים חקלאיים הינו כפי שמפורט בטבלה בהמשך ולפי המגבלות המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או עדכונים מעת לעת.
- (8) באזור תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית.

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה בשטח חקלאי - מצב מוצע

גובה בניה מקס'	גובה בניה מקס'		אחוזי בניה/שטח בניה מקס' (2)						קווי בניה במ' (3,1)			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	סוג מבנה (3)		
	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחים עיקריים ושרות	מפלס בנייה	מפלס בנייה	קדמי (3)	אחורי	צדדי						
6.6 מ'	1	80%	80%	80%	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	2,400	בתי צמיחה (חממה, כסוי רשת, משתלה מנהרה)
8 מ' / 12 מ' לרפת חלב	1	40%	40%	40%	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	4000	מבנים לגידול בע"ח (לול, דפת, אורווה, ריו צאן, מפטמה וכד')
8 מ'	1	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	8	בית אריזה
8 מ'	1	עד 1000 מ"ר	עד 1000 מ"ר	עד 1000 מ"ר	עד 1000 מ"ר	עד 1000 מ"ר	עד 1000 מ"ר	עד 1000 מ"ר	עד 1000 מ"ר	עד 1000 מ"ר	עד 1000 מ"ר	עד 1000 מ"ר	עד 1000 מ"ר	6	מתבן, סככת כלים
3	1	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	6	מחסן חקלאי
6.6 מ'	1	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	6	עבוד העשיית ביתי (נקב, בית בד, חדר קירור וכד')
4.5 מ'	1	עד 150 מ"ר	עד 150 מ"ר	עד 150 מ"ר	עד 150 מ"ר	עד 150 מ"ר	עד 150 מ"ר	עד 150 מ"ר	עד 150 מ"ר	עד 150 מ"ר	עד 150 מ"ר	עד 150 מ"ר	עד 150 מ"ר	6	משרד משקי/ מרכז מבקרים
6.6 מ'	1	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	12	מכון רדיו דבש

(1) מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה.
 (2) סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על 40% למבנים לגידולי בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה או 80% במקרה של בתי צמיחה.
 (3) סוג המבנה והמרחקים בין השמושים החקלאיים הגובלים/מגורים יהיו על פי המבטלות המפורטות במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהזרות דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או העדכנית בעת הגשת הבקשה להיות.

6.0 הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ב. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה שכדי לממשו יש צורך בעקירה או העתקה של עצים בוגרים יהיה אשור פקיד היערות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הינו העברת תכניות מפורטות של פתרון ביוב/נספח ביוב לאשור מנהלת הכנרת.
- ו. בתאי שטח הרלוונטים בהם מסומן מעבר קו מים באיכות מי שתיה ע"פי תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים והמועצה המקומית.
- ז. בשלב מתן היתר בניה יש לתת החלטה מנומקת לאי צמידות הדופן של המבנה החקלאי ואשור משרד החקלאות, ובמידה וידרש מרחק נוסף מטעמים סביבתיים, ידרש אשור המשרד להגנת הסביבה.
- ח. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו –
1. השלמת עבודות שיקום ושדרוג מט"ש "שדה אילן" בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הוועדה המקצועית למים לביוב. אישור בכתב של תאגיד מים וביוב "כפר ליל תחתון" ו/או של משרד הבריאות בדבר השלמת עבודות כנייל ישמש הוכחה בפני הוועדה המקומית לצורך מילוי תנאי זה.
 2. על הוועדה המקומית לתכנון ולבניה להתנות מתן היתרי בניה מכח תכנית זו במילוי דרישותיהם של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה בנוגע לשינויים הנדרשים בתשתיות המים והביוב הנוגעות למימוש השינויים המפורטים בנספח המים והביוב לתכנית.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188-190 בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

6.7 עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות זים לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.8 שירותי כבאות

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

6.9 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.10. הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל 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 אורי 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 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 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 פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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]

6.11 תשתיות

1. **מיס:**
אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.
3. **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, **מנהלת הכנרת** והגורמים המוסמכים לכך.

6.12 חלוקה ורישום

תנאי להוצאת היתר בניה – אשור תשריט אחד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב 1965 רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב 1965.

6.13 מבנים קיימים

- ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:
1. המבנים עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
 2. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.
 5. המבנים הקיימים בתשריט על שני יעודים, יוגדרו כמבנים חורגים לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה, ותנתן להם ארכה של 5 שנים מיום אישור התכנית, לצורך הסדרתם כחוק ולפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל. במידה ולא יוסדרו המבנים יחויבו בעלי הנחלה להרסם ע"י הועדה המקומית.

6.14 הוראות עצוב ארכיטקטוני

- א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.
- ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.

6.15 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספות בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.16 נגר עילי

תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי

ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים ותניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.17 שמירה על עצים בוגרים

- בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות
- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים עץ כאמור - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.

6.18 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	<u>בדיקת תשתיות וכשר נשיאה:</u>	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, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו 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).

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית 1
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית גליל תחתון		

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית 2
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: כפר זיתים-מושב עובדים להתיישבות שתופית בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: זהבי איתי		

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: כפר זיתים-מושב עובדים להתיישבות שתופית בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: כפר זיתים-מושב עובדים להתיישבות שתופית בע"מ		

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/20132 שם התוכנית: "שמושי פל"ח בראש נחלה-כפר זיתים"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 31/5/16 חתימה: _____

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הצהרת מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

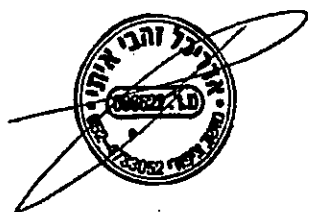
(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד לכבדה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה זהבי איתי שם), מספר זהות 058498239 ,
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20132 ששמה _"שימושי פל"ח בראש נחלה" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

31/5/2016
תאריך

הצהרת המודד

הצהרה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20132

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 27/6/16 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: א.א. גיין מספר רשיון: 640

תאריך: 27/6/16

חבר באגודת המודדים המוסמכים בישראל
משה מריין
 מודד מוסמך
 יו"ר תפקיד
 640
 054-3049042

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: _____ מספר רשיון: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20132 שם התוכנית: "שימושי פל"ח בראש נחלה"

עורך התוכנית: זהבי איתי תאריך: 31/5/16 חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		



עיצוב
דפוס
שלטים

ת.ד. 745 סגדל העמק 23038
טל: 04-6540243 | פקס: 04-6546727
itc_ltd@netvision.net.il

www.itc-print.com