

8107-4471, 16.9.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

800031193-1

מינהל התכנון מחוז צפון
התקן 23

הוראות התוכנית 23-01-2017

תוכנית מס' ג/21669

רישוי תכנון

שם תוכנית: "שמושי פל"ח בראש נחלה ושטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות -
בית לחם הגלילית"

צפון

מחוז:

מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית שיש בה הוראות תכנית מפורטת

אישורים

מס' תוקף	הפקדה
מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21669/ג הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21.9.16 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר ☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון, יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' 21669/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____	

דברי הסבר לתוכנית

א. הרקע לתכנון

הוועדה המקומית "יזרעאלים" שהינה ועדה מרחבית, יחד עם המועצה האזורית "עמק יזרעאל" והאגודה החקלאית החליטו ליזום תכנית זו, בהתאם להחלטות הממשלה, רשות מקרקעי ישראל והמועצה הארצית וזאת על מנת ליצור תשתית מתאימה לפיתוח התיירות ומקורות פרנסה חילופיים עקב המצב בענף החקלאות.

הוועדה והמועצה האזורית מעוניינים ליצור תשתית לפעילות לא חקלאית (פל"ח) אך תוך שמירה על אופיו החקלאי של המרחב התכנוני ותוך מניעת פגיעה בפעילות החקלאית הקיימת בישובים.

על פי החלטת רשות מקרקעי ישראל ועל פי דו"ח ועדת הבר והחלטת הממשלה, יותרו שמושי פל"ח בנחלות (בתחום המגורים ובשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד וזאת על מנת לאפשר לחקלאים להתקיים ממקורות פרנסה אחרים (עקב המצב בענף החקלאות). בנוסף התכנית מטפלת במתחם לשימור "רחוב הטמפלרים" ומסדירה את אופן הפיתוח, השמור והשחזור של המבנים העתיקים ושל החצר הטמפלרית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
"שמושי פלי"ח בראש הנחלה ושטח חקלאי עם
הנחיות מיוחדות-בית לחם הגלילית".

מספר התוכנית 21669/ג

1.2 שטח התוכנית 997.66 דונם

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 21/9/2016

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית שיש בה הוראות
תכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • ל"ך

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים**

קואורדינטה X 218,250
קואורדינטה Y 737,750

1.5.2 תיאור מקום מושב בית לחם הגלילית**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק יזרעאל בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מושב בית לחם הגליליתיפורסם
ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית
לייר
לייר
לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11376	מוסדר	חלק	2-9,11-24,47-56,69	62,70,10
11377	מוסדר	חלק	4-12,53-66,73,83,85	72
11378	מוסדר	חלק	4-13	---

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
לייר	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
✓ תמ"א 35	כפיפות	מרקם שמור משולב, מרקם כפרי לשמור, רגישות סביבתית גבוהה	5474	27/12/2005
✓ תמ"מ 9/2	כפיפות	שטח ללא מגבלות סביבתיות- ישוב כפרי קהילתי	5696	30/7/2007
✓ משי"צ/40	שינוי	תכנית זו משנה את התכניות המפורטות עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות והמפורטות ממשיכות לחול.	3719	5/4/1990
✓ ג/2293	שינוי		4172	2/12/93
ג/17272	ללא שינוי	ללא שינוי	6093	1/6/2010
מק/ז/05/2293	ללא שינוי	ללא שינוי	6322	17/11/11
מק/ז/08/2293	ללא שינוי	ללא שינוי	4643	10/5/1998
מק/ז/10/2293	ללא שינוי	ללא שינוי		9/1/2005
מק/ז/15/2293	ללא שינוי	ללא שינוי	4864	16/3/2000
ג/20036	ללא שינוי	ללא שינוי	7187	18/1/2016
ג/20102	ללא שינוי	ללא שינוי	7168	20/12/2015
ג/20152	ללא שינוי	ללא שינוי	6821	19/6/2014

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזות	זהבי איתי	17/7/2014	ל"ר	25	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזות	זהבי איתי	17/7/2014	1	ל"ר	1: 2500 1: 1000	מחייב	תשריט התכנית + מצב מוצע
	ו. מחוזות	אד"ר אהרון בן אפריים ומתכנתת מיכל הלוי.	11/10/2013	1	24	1: 500	מנחה	נספח שימור (כולל כרטיסי שימור לכל מבנה ותשריט מבנים לשימור או הריסה)

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

גוש/ חלקה (נ)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
	iDo@emekyizrael.org.il	04-6520002	לי"ר	04-6520001	מועצה אזורית עמק יזרעאל, ד.ג.	לי"ר	מועצה אזורית "עמק יזרעאל"	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רשמי
	לי"ר	04-9835916	052-8088205	04-9831357	בית לחם הגלילית 36007	לי"ר	מושב בית לחם-אגודה להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מק"א

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
ofriD@emekyizrael.org.il	04-6425071	לי"ר	04-6520038	מועצה אזורית עמק יזרעאל 90000 עפולה 18120	לי"ר	וועדה מקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מק"א

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	04-6558211	לי"ר	04-6558211	מלון פלאזה, נצרת עלית	לי"ר	ר.מ.י. מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	•
לי"ר	04-9835916	052-8088205	04-9831357	בית לחם הגלילית ד.ג. 36007 עמקים	לי"ר	מושב בית לחם-אגודה להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• עורך ראשי
Itay@zehavy.com	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב ציפורי 17910	לי"ר	לי"ר	086522	0584982395	זהבי אייתי	אדריכל	•
לי"ר	04-6461056	052-2696260	04-6461056	נצרת רח' 3103/12 16000,	לי"ר	לי"ר	370	0589743431	מאהר זאחר	נאודט	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח
פל"ח	פעילות לא חקלאית בישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות

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

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 בנחלות והסדרת מתחם הטמפלרים לשמור ושחזור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הסדרה והתרת שמושים נוספים שלא למטרות חקלאיות בתחום אזור המגורים בישוב כפרי ובתחום שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות-לצרכי תעסוקה.
- הגדרת החצר הטמפלרית במתחם לשימור ביעוד שפ"פ והגדרת מבנים קיימים טמפלרים ומבנים הקיימים בהיתר למגורים ושימושי פל"ח.
- שינוי יעוד מחקלאי למגורים ליצירת מגרש חילופי למגורים ושימושי פל"ח לנחלות הטמפלריות מעבר לחצר הטמפלרית במתחם לשימור.
- קביעת זכויות בניה ותכליות תוך ניצול מושכל של תשתיות קיימות במושב ומניעת עומס יתר.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח תוך שמירה על שטחים פתוחים ואופי החקלאי-כפרי של המושב.
- מתן הנחיות לשמור ושחזור במתחם הטמפלרי (מתחם לשימור).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	997.66 דונם
-------------------------	-------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	29,078	+2,568	31,646	---	במצב מאושר לא הייתה חלוקה בין עיקרי לשירות
	מס' יח"ד	186	-31	155	---	במצב מאושר לא הוגדר מספר יח"ד. 31 נחלות-1 יח"ד. 31 נחלות-2 יח"ד. כולל יח"ד הורים (יח"ד קטנה במושבים)
יח"ד קטנות בישוב כפרי	מס' יח"ד	62	ללא שינוי	62		במצב מאושר לא הוגדר מספר יח"ד
תיירות	מ"ר	560	+9360	9920	--	שימושי פל"ח
	מס' יח"א	14	+234	248	---	
	מ"ר	870	+7810	+8680	----	
תעסוקה						

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' 15), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	עתיקות	מתחם לשימור	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	62M-1M	1-23, 55-62 בצורך האות M		
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	13P-P1 41-47P, 39P, 16-37P	1-13, 16-23 בצורך האות P		
קרקע חקלאית	695, 62H-1H	1-22, 62-54 בצורך האות H		
שפ"פ	49T-55T, 57T-62T	55, 57-62 בצורך האות T	49-55, 57-62 בצורך האות T	
מגורים, תעסוקה ותיירות	A62-A57, A55-A50 B51, B53-B55, B57-B62 , C50, C53, C62 , D53, D62 , E62	57-62 בצורך האותיות A, B, C, D, E. בהתאם לסטף שימור	A62-A57, A55-A50 B51, B53-55B, B57-B62 , C50, C53, C62 D53, D62 , E62	
דרך מאושרת	602-603	602		

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	דונם	יעוד	דונם
8.05	80.421	מגורים בישוב כפרי	83.08
3.95	38.901	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	--
79.6	794.631	קרקע חקלאית	862.381
0.41	4.057	מגורים תעסוקה ותיירות	---
2.76	27.59	שפ"פ	---
5.23	52.20	דרך מאושרת	52.20
100	997.66	סה"כ	997.66

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	מגורים על פי תכניות מאושרות החלות . בתאי שטח מס' 1-4,8-9,11,13,16,18,20,23,31,33-35,37,43-44,46-49,51,53,55-57,59-60,62 (בצרוף האות M) (סה"כ 31 נחלות) יותרו 2 יח"ד + יח"ד להורים. ביתרת תאי השטח (סה"כ 31 נחלות אשר צורף להן מגרש שהינו בלתי נפרד מהנחלה לפי נהלי רמ"י -ראה טבלה בתשריט) -תותר יח"ד אחת + יח"ד הורים עפ"י נהלי רמ"י. במידה ובתאי שטח מס' A55-A50, A62-A57, 51B, 55B-53B, 62B-57B, 53C, 62C, 53D, 62D, 50C (ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות-מבני הטמפלרים הישנים וקיימים) ,קיימים יח"ד הן יספרו במנין יח"ד המותרות.
ב.	בנוסף לשמוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- במגרשים שנתווספו בעורף החצר הטמפלרית (50-55M, 57-62M) יותרו שמושי פל"ח מקבוצות 2+3 בלבד. קבוצה מס' 1-שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים : - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גדול בע"ח למיניהם. - מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. שמושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שמושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות. 1. קבוצה מס' 2-שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא : יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מייובשים, מיצים, תמציות וכ"ו והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 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 ורבו יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים, גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים – כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים – מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרכז של תוצרת חקלאית מקומית – והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 2. קבוצה מס' 3-שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. תיירות כפרית – מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכ"ו). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישבים - מבנה המשמש את עיסוקו של של המתיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י התיישב כגון : • 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' לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובשוב בכלל.
4.1.2	הוראות
א.	הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "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. קבוצת שימושים מס' 1 - שימושים חקלאיים תמוקם בעיקר בשטח החקלאי בנחלה הצמוד לאזור המגורים, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה.
ב.	הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח: ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש 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 פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ'ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית. תנאי להיתר בניה כנ"ל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח המציגה את מימוש כל הזכויות במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות וחניות בתחום החלקה. התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית, בינוי ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. סך כל אחוזי הבנייה בשטח במגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב. במידה ואחוזי הבנייה בשטח המגורים בנחלה עולים על 60% (או יעלו על 60% לאחר תוספת הזכויות ל-3 קבוצות השימושים המפורטות לעיל) ימוקמו השימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 (תומכי חקלאים פעילים ו/או השימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) בשטח החקלאי בנחלה הצמוד לאזור המגורים ובכל מקרה גודלו של שטח המגורים בנחלה והשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות יחד לא יעלה 2.5 דונם. דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.
ג.	הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח: א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים. ב. * לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. ג. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. ד. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית 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 התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. ה. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
ד.	הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי: א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח 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 בניה 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 מהנדסת הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 60 X 40 ס"מ.
ה.	תנאים להיתר: א. הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.
ו.	בדיקת תשתיות וכשר נשיאה: לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי וכן 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. נספח זה יוכן ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).
ז.	הוראות מיוחדות למבנים לשמור ולמגורים בעורף החצר הטמפלית.	1. תנאי להיתר בניה בנחלה יהיה הריסה ופינוי של המבנים שאינם אלמנט טמפלרי ו/או שנבנו ללא היתר באותה נחלה. 2. תנאי להיתר בניה בנחלות אלה יהיה הגשת נספח בינוי (כחלק ממסמכי הבקשה להיתר) המציג את השתלבות הבניה החדשה בבניה הקיימת בנחלה ע"מ לא לפגוע באופי הנחלה. 3. הכנת תיק תיעוד מלא של המבנים המיועדים לשימור בנחלה תהיה תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה. 4. תנאי לבקשה להיתר בניה הינו תיאום עם המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל.

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	
4.2.1	שימושים	
א.	יותרו שמושי פלי"ח כמפורט בסעיף 4.1.1 ב' כולל קבוצה מס' 1- שמושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גדול בע"ח למיניהם. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.	
4.2.1	הוראות	
א.	הוראות בניה	כל ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.2 הנ"ל יחולו על שטח זה.

4.3	שם ייעוד: אזור מגורים תעסוקה ותיירות	
4.3.1	שימושים	
א.	במבנים הטמפלרים הקיימים ובמבנים שנבנו בהיתר כדין, יותר שמוש למגורים ושימושי פלי"ח מקבוצות 2-3 בהתאם למפורט בסעיף 4.1	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות מיוחדות בתחום שטח לשימור	בתאי שטח אלה (50-55, 57-62 בצרוף האות A, B, C, D, E) לא תותר כל תוספת בניה מעבר לבנייה הקיימת בפועל ומיועדת לשימור ושחזור בלבד בהתאם לתיק תיעוד והנחיות נספח השימור והמועצה לשימור אתרים היסטוריים, אלא בכפוף להוראות הנספח לשימור.
ב.	תנאי להיתר	1. תנאי להיתר בניה בנחלה יהיה הריסה/פינוי של המבנים המסומנים להריסה לפי תשריט. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר למבנים המיועדים לשמור יהיה הגשת תיק תיעוד מלא של המבנים המיועדים לשמור. 3. תנאי להיתר בניה ביעוד זה יהיה תיאום עם המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל. 4. תנאי להיתר בניה הינו מילוי הוראות סעיף 6.13 בנושא שמור מבנים. 5. כל ההוראות המפורטות בהמלצות והנחיות תכנוניות למתחם השימור בנספח השימור (עמודים 22-24 בנספח השימור) יהיו תנאי להיתר בניה במתחם השימור. 6. תנאי להיתר בניה בנחלות אלה יהיה הגשת נספח בינוי (כחלק ממסמכי הבקשה להיתר) המציג את השתלבות הבניה החדשה בבניה הקיימת בנחלה ע"מ לא לפגוע באופי הנחלה.

4.4	שם ייעוד: שפ"פ	
4.4.1	שימושים	
א.	תאי שטח אלה מהווים את החצר הטמפלרית של הנחלות והם חלק מהמתחם לשמור. לא תותר כל בניה חדשה בשטח זה. יותרו בו פעולות שמור, שחזור וגינון וכל פעולה הבאה לחזק את פעולות השחזור בהתאם לנספח השימור.	
4.4.2	הוראות	
ב.	הוראות מיוחדות	1. תנאי להיתר בניה בנחלה יהיה הריסה/פינוי של המבנים המסומנים להריסה לפי תשריט. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר למבנים המיועדים לשמור יהיה הגשת תיק תיעוד מלא של המבנים המיועדים לשמור. 3. תנאי להיתר בניה ביעוד זה יהיה תיאום עם המועצה לשמור אתרי מורשת ישראל. 4. תנאי להיתר בניה בנחלות אלה יהיה הגשת נספח בינוי (כחלק ממסמכי הבקשה להיתר) המציג את השתלבות הבניה החדשה בבניה הקיימת בנחלה ע"מ לא לפגוע באופי הנחלה.

4.5	שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.5.1	שימושים	
א.	על פי תכניות מאושרות החלות מס' ג/2293, ו-ג/6540 וכל תכנית אחרת בה אחריהם.	

4.6	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.6.1	שימושים	
א.	על פי המוגדר בתכניות המאושרות החלות. שטח המיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל. בשטח זה לא תותר בניה אלא למתקני דרך בלבד.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר) (3)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	צפיפות (יחיד לנזם)	מספר יחיד אורז	תכנית משטח המגרש (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לכניסה	מעל לכניסה				סה"כ שטחי בניה (1,4,6)	עיקרי שירות	מתחת לכניסה	מעל לכניסה			
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יחיד+2 הורים	45%	650 (8)	---	100	35% (8)	1-4,8-9,11 13,16,18,20,23,31, 33-35,37,43-44, 46-49,56, (בצורך האות M)	מגורים בישוב כפרי
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יחיד+1 הורים	45%	550 (8)	---	100	35% (8)	5-7,10,12 14,15,17,19,21, 22,24-30,32, 36,38-42,45, (בצורך האות M)	
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יחיד+2 הורים	45%	716 (6,7)	---	100	616 מ"ר	51M A-B51	מגורים בישוב כפרי + מגורים, תעסוקה ותיירות
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יחיד+2 הורים	45%	935 (6,7)	---	100	835	53M D-A53	
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יחיד+2 הורים	45%	520 (6,7)	---	100	420	55M B-A55	(מתחם לשימור) (5)
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יחיד+2 הורים	45%	538 (6,7)	---	100	438	57M B-A57	
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יחיד+2 הורים	45%	682 (6,7)	---	100	582	59M B-A59	
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יחיד+2 הורים	45%	589 (6,7)	---	100	489	60M B-A60	
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יחיד+2 הורים	45%	845 (6,7)	---	100	745	62M E-A62	
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יחיד+1 הורים	45%	551 (6,7)	---	100	451	50M 50C,A50	
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יחיד+1 הורים	45%	523 (6,7)	---	100	423	52M A52	

קווי בנין (מטר) (3)				מספר קומות			גובה מבנה (מטר) (2)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד או יח' ארוח	תכנית (%) משטח המגרש)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש מרכזי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
אחורי	שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (1,4,6)					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יח"ד+1 הורים	45%	658 (6,7)	---	100	558 מ"ר	54M B-A54	A62-A57, A55-A50 -B55, B57-B62 B51, B53 C53, C62 D53, D62 E62 M62-M50	מגורים תעסוקה ותיירות + מגורים בישוב כפרי (מתחם) לשימוש (5)	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יח"ד+1 הורים	45%	680 (6,7)	---	100	580 מ"ר	58M A-B58			
4	3	3	5	1	2	8.5-9.5	2	יח"ד+1 הורים	45%	709 (6,7)	---	100	609 מ"ר	61M B-A61			
0	3	3	לפי תשריט	---	2	8.5-9.5	---	4 יח' ארוח	---	300 (6,7)	מגורים וקבוצת שמושים מס' 2-3-140 מ"ר שמושים המבוססים על פעילות חקלאית 160 מ"ר שמושים תומכים לחקלאים פעילים.			עפ"י טבלת שטחים שבנוף התשריט			
0	3	3	לפי תשריט	---	2	8.5-9.5	---	---	---	200	קבוצת שמושים מס' 1 200 מ"ר שמתוכנן 100 מ"ר עבור גודל בע"ח			49P-1P	IH-62H 49T-62T	קרקע חקלאית שפ"פ	
0	3	3	לפי תשריט	---	2	6.5-8.5	---	4 יח' ארוח	--	300	קבוצת שמושים מס' 2-3-140 מ"ר שמושים המבוססים על פעילות חקלאית 160 מ"ר שמושים תומכים לחקלאים פעילים.						
בהתאם לתכנית מתאר מאושרת ג/2293, 6540/ג, וכל התכניות שבאו אחריה.																	
לא תותר כל בניה אלא לפעולות שחזור החצר הטמפלרית בהתאם לנספח שימור.																	

- (1) 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 המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (2) גובה מותר: 8 5 מ' לגג שטוח, 9 5 מ' לגג רעפים.
- (3) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות.
- (4) מבנים טמפלריים יאושרו כפי שהם קיימים בפועל בכפוף לסעיף 4.3.2.
- (5) **במתחם הטמפלרי** - זכויות הבניה הינם משותפות לעודדים "מגורים, תעסוקה ותיירות". מגורים בישוב כפרי".
- (6) תכנית זו אינה פוגעת בזכויות בניה שהוקמו בתכניות מאושרות קודמות. במקרה של סתירה בין תכנית, התכנית המיטיבה תקבע (במתחם הטמפלריים הראות תכנית זו תקבענה) בנושא מספר יחידות דיור התכנית הנוכחית תקבע.
- (7) יחיד הורים (יחידה קטנה בישוב כפרי) עד 55 מ"ר.
- (8) סך שטח עיקרי תלוי גודל המגרש כפול 35%.

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

- א. תנאי להיתר בניה בנחלה יהיה הריסה/פינוי של המבנים בנחלה שאינם אלמנט טמפלרי או שנבנו ללא היתר, לרבות סככות, מרפסות, צינורות, גגונים, גדרות וכו' באותה נחלה.
- ב. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאנים חקלאיים.
- לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמויות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ג. תנאי למתן היתר בנחלה הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים בנחלה.
- ד. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 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.

6.4 פיקוד העורף

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

6.5 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.

6.6 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 בפרווחים 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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר 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 אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	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 פרטני 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 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 ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה 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)

6.7 תשתיות

1. מים:

אספקת מים 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.

3. ביוב:

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

6.8 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

6.9 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 הוועדה המקומית.
 ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.

6.10 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2727/0 "בית לחם הגלילית" י.פ. 1164 עמ' 1446 מיום 08/03/1965 44736/0 בית לחם הגלילית, בית קברות צפוני(צפון) הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח. 1978
2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח. 1978
3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם, במימונו כפי שנקבע על פי תנאי רשות העתיקות.
4. 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.
5. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או התכנית החדשה, זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.11 הוראות לשימור

- מבני האבן הנמצאים בתחום המסומן בתשריט בסימון של מתחם לשימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:
- א. לא תותר הריסת בנין לשימור.
 - ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
 - ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הוועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
 - ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.
 - ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.
 - ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

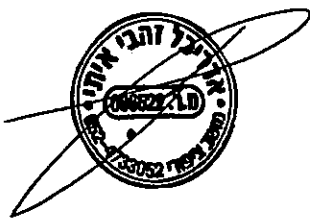
7.2 מימוש התוכנית

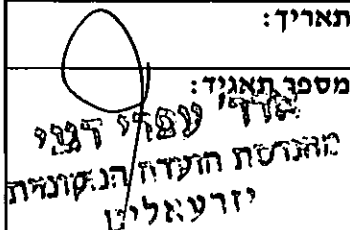
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך: 30/11/16
מגיש התוכנית 1	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית עמק יזרעאל	מספר תאגיד:

שם:	חתימה:	תאריך:
מגיש התוכנית 2	תאגיד/שם רשות מקומית: בית לחם הגלילית-מושב עובדים להת/ישובות חקלאית שתופית בע"מ	מספר תאגיד:

שם:	חתימה:	תאריך: 17/2/16
זהבי איתי	תאגיד:	מספר תאגיד:
עורך התוכנית		
	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	

שם:	חתימה:	תאריך:
יזם בפועל	תאגיד: ועדה מקומית "יזרעאלים"	מספר תאגיד:
		

שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	מספר תאגיד:
	מנהל מקרקעי ישראל	
שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	תאגיד: בית לחם הגלילית-מושב עובדים להתיישובות חקלאית שתופית בע"מ	מספר תאגיד:

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

תוכנית מספר: ג/21669 שם התוכנית: "שמושי פל"ח בראש נחלה- בית לחם הגלילית"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 21/9/16 חתימה: _____

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _נספח שימור, נספח מצב מוצע 1: 1250		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	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	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

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

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• 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
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		V
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		V
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		V
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		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
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?		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?		V
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾				

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באחר האינטרנט של משרד הפנים.

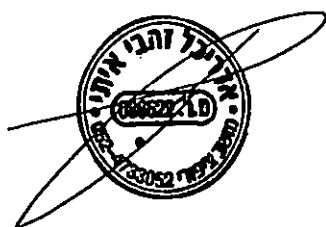
⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21669 ששמה _"שימושי פל"ח בראש נחלה-בית לחם הגלילית" (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 שכלווה 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

21/9/2016
תאריך

הצהרת המודד

הערה: 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/21669__

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☐ 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: 19.8.15 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

11.1.17
תאריך

מאהר
רשימת מוסמך
0931
חתימה

931
מספר רשיון

צבי ט/ויז
שם המודד

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.

תאריך

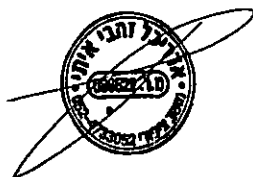
חתימה

מספר רשיון

שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21669 שם התוכנית: "שימושי פל"ח בראש נחלה"



עורך התוכנית: זהבי איתי תאריך: 21/9/2016 חתימה: _

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/21904	מופקדת	7168	20/12/2015

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 ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		