

200034725 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית



תכנית מס' 253-0294272 מחוז צפון  
התקבל

תכנית מתאר מקומית מוגשבת אמנון

תוכנית מס'  
מס' תשלום גרסה  
מס' תקנון גרסה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' - 253-0294272

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 4.1.17 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנכ"ל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 253-0294272  
פירסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_



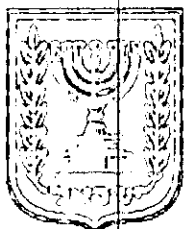
## דברי הסבר לתכנית

הרקע לתכנון האגודה החקלאית של מושב אמנון החליטה ליזום תכנית זו ע"מ להסדיר שמושי קרקע, זכויות בנייה, תיירות ותעסוקה. כמו כן הוספת שמושי פלי"ח בהתאם להחלטות הממשלה, רשות מקרקעי ישראל והמועצה הארצית וזאת על מנת ליצור תשתית מתאימה לפיתוח התיירות ומקורות פרנסה חלופיים עקב המצב בענף החקלאות. המושב והמועצה האזורית מעוניינים ליצור תשתית לפעילות תיירותית חקלאית תוך שמירה על אופיו החקלאי של המרחב התכנוני ותוך מניעת פגיעה בפעילות החקלאית הקיימת ביישוב. תכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים ולאפשר למתיישבים לקבל היתרים לשימושי פלי"ח ותיירות חקלאית בתחום המושב.

התכנית מוסיפה 20 יח"ד כהשלמה למכסת יח"ד לתמ"א 35 (300 יח"ד). התכנית מבטלת 2 נחלות ומציעה שלושה מגרשים במקום כל נחלה, סה"כ 6 מגרשים. לא נדרשה חוות דעת פקיד היערות, מאחר ולא נמצאים בשטח התכנית למעלה מ- 50 עצים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      תכנית מתאר מקומית- מושב אמנון

מספר התכנית      253-0294272

1.2 שטח התכנית      811.034 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק      ל"ר

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

253900 קואורדינאטה X

756750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב אמנון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: אמנון

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13578	מוסדר	חלק		1
15643	מוסדר	חלק		2
15644	מוסדר	חלק		1
15645	מוסדר	חלק		12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

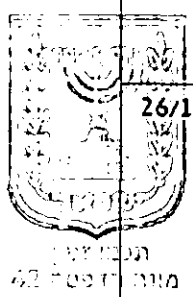
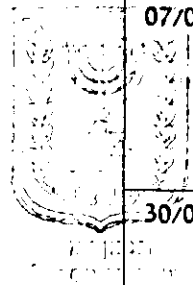
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
30/10/2003	178	5233	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ 5 כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13 / 5 כנרת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 / 5 כנרת
26/04/2007	2496	5655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ 9 כינרת. הוראות תכנית תמא/ 13 / 9 כינרת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 / 9 כינרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 22 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 22
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3/ 11 / ג. הוראות תכנית תמא/ 3 / 11 / ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3 / 11 / ג
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1 /35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 9 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 16528	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16528 ממשיכות לחול.	6014	445	04/11/2009
ג/ 5698	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 5698. הוראות תכנית ג/ 5698 תחולנה על תכנית זו.	3948	972	28/11/1991
ג/ 6540	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6540. הוראות תכנית ג/ 6540 תחולנה על תכנית זו, או כל תכנית למבנים חקלאיים שתחליפה.	3957	1291	26/12/1991
ג/ 16225	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16225. הוראות תכנית ג/ 16225 תחולנה על תכנית זו.	6036	1094	24/12/2009



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	תאריך יצירה	סוג המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי				
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:2500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע 1		
לא	חוות דעת כלכלית	מנחה		35	01/01/2015	עמנואל אלון	17/05/2016	בדיקה כלכלית ופרוגרמה ראשונית לפיתוח כפר נופש ברמה A		
לא	ביוב	מחייב	1:2000	1	22/06/2016	יוסי נומברג	22/06/2016	נספח ביוב		
לא	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מחייב	1:1	4	22/06/2016	יוסי נומברג	22/06/2016	נספח פרשה טכנית		
לא	מים	מחייב	1:2000	1	22/06/2016	יוסי נומברג	22/06/2016	נספח מים		
לא	ניקוז	מנחה	1:1	33	28/06/2016	רן מולכו	28/06/2016	נספח ניקוז- חוברת		
לא	ניקוז	מנחה	1:1000	1	28/06/2016	רן מולכו	28/06/2016	נספח ניקוז- סקיצה		
לא	סביבה ונוף	מנחה	1:1	19	20/11/2012	זהר לניר	17/05/2016	נספח נופי סביבתי		
לא	תנועה	מנחה	1:500	1	11/11/2011	גאסאן מואווי	08/02/2015	נספח תנועה-חתיכים		
לא	תנועה	מנחה	1:500	1	11/11/2011	גאסאן מואווי	08/02/2015	נספח תנועה-תנוחה		
לא	מצב מאושר	מחייב	1:2500	1	17/07/2016	איתי זהבי	11/08/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מבואות חרמון	אמנון	אמנון	(1)			04-6818000	04-6818047	
פרטי				אגודה חקלאית שתופית מושב אמנון בעמ	אמנון		(2)			04-6936859	04-6555712	

### הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: מועצה אזורית מבואות חרמון, צומת כח, ד.ג.גליל עליון.
- (2) כתובת: מושב אמנון, ד.ג. גליל עליון.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית שתופית מושב אמנון בעמ	אמנון	(1)		04-6936859	04-6555712	

(1) כתובת: מושב אמנון, ד.ג. גליל עליון.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	
חוכר			אגודה חקלאית שתופית מושב אמנון בעמ	אמנון	(2)		04-6936859	04-6555712	



(1) כתובת: ת.ד. 580, נצרת עילית 17105.  
 (2) כתובת: מושב אמנון, ד.ג. גילילי עליון.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
	יועץ כלכלי	עמנואל אלון		הליפקס בעמ	בית יהושע	בית יהושע		09-8999231	09-8997386	halifax@inter.net.il
יועץ ניקוז	יועץ נופי	זהר לניר	120981		קרית טבעון	המגדל	35	077-4143060	077-4143060	Zoha.lanir@gmail.com
	יועץ	רן מולכו		ליגוס פרויקטים סביבתיים בעמ	הרדוף	הרדוף (1)				ranmolho@gmail.com
	יועץ תחבורה	גאסאן מזאווי	79631		נצרת	נצרת (2)		04-6566475	04-6555712	
מהנדס מים וביו	יועץ תשתיות	יוסי נומברג		בלשה ילון תשתיות בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	
	מודד	רתאב סבאג	772		קרית שמונה	קרית שמונה		04-6959844		sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת: הרדוף.

(2) כתובת: נצרת ת.ד. 8064.

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בית אריזה:	מבנה המיועד למיזון, טיפול, אריזה, אחסון ואחסון בקרור של תוצרת חקלאית.
בית צמיחה:	מבנה לגידול צמחים מבוקר המיועד לכסות ולהגן על הצמחים. עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון תממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.
בריכת דגים:	מתקן המשמש לצורך גידול דגים ובע"ח במים.
דיר צאן, רפת, אורווה:	מבנים לאחסון, ריכוז וגידול צאן, בקר, סוסים, חמורים וגמלים. כולל חצר פתוחה, סככות רביצה, סככות צל לטיפולם, 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.
חומרים מסוכנים:	רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993.
לול:	מבנה לאכסון 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.
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.
מחסן חקלאי:	מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.
מכון רדיה:	מבנה להפקה, טיפול ואחסון דבש.
מפטמה	רפת ללא יצור חלב- רפתות לפיטום ולצורכי גידול בלבד.
משרד משקי:	מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תשי"כ (1960).
פסולת חקלאית:	פסולת מוצקה /או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.
שמ"ח/ שת"ח (פלו"ח), שימושים חקלאיים	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) /או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיזן, אריזה, אחסנה וקרור.

הגדרת מונח	מונח
<p>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>	
<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, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים ללא לינה.</p>	
<p>ג. גדול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים במרכז מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, סוסים בודדים וכד', פינות חי.</p>	
<p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>	
<p>ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו 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 המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי 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 המתישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב 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 המתישב כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית</p>	
<p>-עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</p>	
<p>-טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד</p>	
<p>-בריכה טיפולית.</p>	
<p>-הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p>	
<p>-קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</p>	

מונח	הגדרת מונח
שפכים	מים ששימשו לשטיפה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.
תשטיפים	נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

רה תכנון והסדרת יעודי קרקע למושב אמנון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטח הנחלות.
- תוספת יח"ד שלישית בנחלות (ייעוד מגורים ביישוב כפרי).
- הגדלת שטחי שירות בנחלות (ייעוד מגורים ביישוב כפרי).
- הגדלת שטחי האירוח בנחלות מ-160 מ"ר ל-200 מ"ר בתחום אזור המגורים בנחלות (ייעוד מגורים ביישוב כפרי), לצורך שימושי פל"ח (קבוצה 3- שת"ח).
- הוספת שימושי שמ"ח (קבוצה 2) בייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות (אזור ה"חממות"- תא שטח 542).
- ניוד שטחי המסחר והתיירות של המושב, ממערב למזרח, לאזור הכניסה למתחם התיירות והמסחר.
- ביטול שתי נחלות מאושרות מתכנית ג/16528.
- תוספת 26 יח"ד בייעוד מגורים א'.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח תוך שמירה על שטחים פתוחים ואופי החקלאי-כפרי של המושב.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		811.034	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
		דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)	יח"ד
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	210	-4
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	10,516	-2,216
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	14,955	-246
מגורים (יח"ד)	יח"ד	235	+108
מגורים (מ"ר)	מ"ר	59,360	+3,291
מסחר (מ"ר)	מ"ר	436	+64
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	436	+4,364
		4,800	
		14,709	
		8,300	
		206	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	551
דרך מאושרת	601, 603 - 607, 615 - 624, 628, 629, 632, 633, 635, 636
דרך מוצעת	620, 621, 625, 626, 634, 637 - 642
יער	922
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 407
מגורים א'	101 - 106, 201, 327 - 329, 366
מגורים בישוב כפרי	1 - 30, 32 - 35, 37, 42 - 44, 46
מסחר ומשרדים	623
ספורט ונופש	503, 921
קרקע חקלאית	540 - 542, 550, 552, 563
שטח פרטי פתוח	506, 516, 521 - 525, 538, 557, 923
שטח ציבורי פתוח	409, 505, 507, 509, 511, 513, 514, 517 - 519, 526, 532 - 537, 565 - 581

סימון בתשריט	יעד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	628
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	620, 638, 640
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	106
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	638
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	102 - 321,104
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	24, 37
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	569
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	542
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	603, 604, 609, 614
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	101, 102
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	2, 3, 12, 13, 18 - 21, 23, 24, 28, 29, 34, 35
מבנה להריסה 2	יער	922
ציר	דרך מאושרת	624
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	אטרקציה תיירותית	551
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	601, 603 - 605, 607 - 615, 624, 628, 629, 632, 633, 635, 636
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	620, 621, 625, 626, 634, 637 - 642
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	922
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 407
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	101 - 106, 201 - 327, 329 - 366
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	1 - 30, 32 - 35, 37 - 42, 44 - 46
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ומשרדים	623
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	503, 921
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	540 - 542, 550, 552, 563
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	506, 516, 521 - 525, 538, 557, 923
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	409, 505, 507, 509, 511, 513, 514, 517 - 519, 526, 532 - 537, 565 -
		581

### 3.2 טבלת שטחים

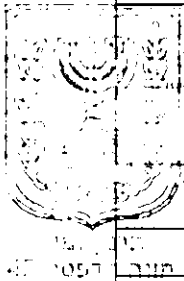
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אירוח כפרי	19,760	2.44
דרך מאושרת	86,600	10.68
יער	180	0.02
יער טבעי לטיפוח	8,600	1.06
מבנים ומוסדות ציבור	42,730	5.27
מגורים א-3	75,959	9.37
מגורים בישוב כפרי	82,800	10.21
מסחר ומשרדים	4,150	0.51
ספורט	16,904.75	2.08
קרקע חקלאית	431,824	53.24
שצ"פ	41,527	5.12

<b>מצב מאושר</b>		
יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	811,034.75	100

<b>מצב מוצע</b>		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	29,434.2	3.63
דרך מאושרת	85,447.27	10.54
דרך מוצעת	7,347.7	0.91
יער	8,598.97	1.06
מבנים ומוסדות ציבור	42,027.19	5.18
מגורים א'	89,183.94	11
מגורים בישוב כפרי	94,324.66	11.63
מסחר ומשרדים	3,153.87	0.39
ספורט ונופש	20,220.83	2.49
קרקע חקלאית	340,003.27	41.92
שטח פרטי פתוח	33,450.02	4.12
שטח ציבורי פתוח	57,842.82	7.13
סה"כ	811,034.75	100

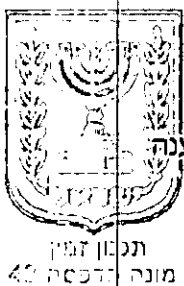
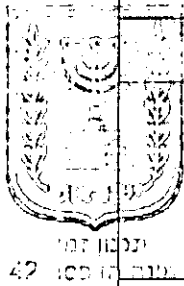
### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
הנחיות מיוחדות	173,042.20
זיקת הנאה למעבר ברכב	865.72
מבנה להריסה 2	185.82
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	2,774,969.08



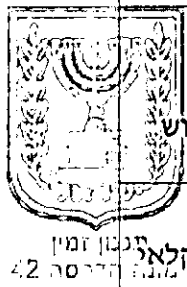
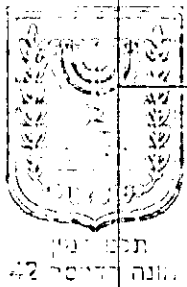
**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>מגורים בישוב כפרי</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<p>מגורים- בשטח זה יותרו 3 יח"ד, כולל יח' הורים. כמו כן יותרו מבני עזר (מחסן, חניה מקורה וכד') ובריכת שחיה פרטית.</p> <p>בנוסף לשמוש מגורים יותרו שימושים התומכים פעילות חקלאית (שת"ח) לצורכי תעסוקה מקבוצה 3 בלבד, בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות בסעיף 1.9 (הגדרות).</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הנחיות בינוי לפעילות פל"ח:</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 לקבוצה מס' 3 (שת"ח). מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p> <p>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 וחנויות; מהנדס הוועדה המקומית ישקול בצורך הגשת תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.</p>	<b>א</b>
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>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. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. איכות האוויר-</p> <p>ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ד. רעש-</p> <p>מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני 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.</p>	<b>ב</b>





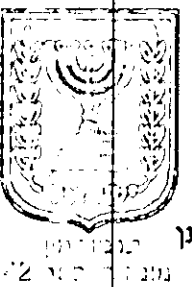
4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
	<p>ה. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.                  ו. בשלב הבקשה להיתר יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                  הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי לפעילות פל"ח:                  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 בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.                  ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז 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 ס"מ 40 X 60 ס"מ.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                  תנאים להיתר-פל"ח:                  א. תנאי להיתר למבנה פל"ח הינו קבלת מכתב נלווה של האגודה החקלאית מבעוד מועד, ותיתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. תנאי להיתר לשימושי פל"ח הינו הודעה לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b>                  בדיקת תשתיות וכשר נשיאה- פל"ח:                  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).</p>
ו	<p><b>תנאי להפעלה</b>                  שמוש במבני פל"ח-                  כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b>                  במקומות שבהם קיימות דרכים המשמשות את שני המשקים הצמודים לצורך גישה לרכב חקלאי מזה שנים רבות, יקבלו דרכים אלה מעמד של זיקת הנאה ל-2 בעלי הנחלות (בהתאם לחוק המקרקעין) כל שינוי במעמד דרך זו יהיה בהסכמת 2 הצדדים.</p>
ח	<p><b>חניה</b>                  תותר חניה מקורה בקו 0 לשכן ולדרך בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה</p>



4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
	בקווי בנין 0.
4.2	<b>מגורים א'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	תותר בניית יח"ד אחת. מחסן וחנייה מקורה, בריכת שחייה פרטית.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b> על פי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תותר הקמתה של בריכת שחייה פרטית אחת בכל מגרש, לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם. בקשה להיתר בנייה לבריכת שחייה פרטית תעמוד בדרישות תחום כנרת, ותכלול תוכניות בנינו ופיתוח של המגרש כולו ותפרט את הוראות הבנייה הבאות: 1. תותר הקמתה של בריכת שחייה פרטית בשטח החצר שבמגרשים המיועדים למגורים אשר גודלם 500 מ"ר לפחות. 2. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיימים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התוכנית המפורטת החלה על השטח. 3. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבנייה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי שירות. 4. שטחה של הבריכה יהיה 8 מ"ר לפחות ולא יותר מ- 100 מ"ר. העומק המירבי של הבריכה יהיה 1.80 מ'.
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	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. כמו כן יותר חדר טרנספורמציה.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>תכנית בינוי</b> תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי לתא השטח, כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.
4.4	<b>מסחר ומשרדים</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותרו שימושים מסחריים ומשרדים, חדר טרנספורמציה.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>סביבה ונוף</b> הוראות למתחמים השונים:

4.4	<b>מסחר ומשרדים</b>
	<p>א. שטח מסחר, משרדים ותיירות.</p> <p>ב. יש לוודא נטיעה של צמחיה צפופה בשצי"פ המפריד מהכביש.</p> <p>ג. יש להקפיד על הצמדות לקרקע טבעית בנינוי בכדי למנוע את הבלטת המבנים.</p>
ב	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה כני"ל- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו כולל הסדרי תנועה וחניה.</p>
4.5	<b>אטרקציה תיירותית</b>
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בשטח זה יותר פארק חווייתי הכולל פעילויות אקסטרים, מתקני ספורט ומתקנים נלווים וכן אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון וסוג מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'), חדר טרנספורמציה. בשטח זה תותר הקמת גלריות אמנים בשילוב עם האטרקציה התיירותית.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי וחלוקה לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו אשור מהנדס הוועדה לתכנית הבינוי הכללית, חזיתות וחומרי גמר.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הפיתוח יהא בסגנון פארק נופש הכולל פעילויות אקטיביות ולינה. כל יח"א תהא בשטח שבין 25-40 מ"ר ותעמוד בתקני משרד התיירות. בשטח זה יותרו מיזמי תיירות שאינן מהוות מטרד סביבתי או מטרד ויזואלי או אחר. שמושים אלה כפופים לאשור משרד התיירות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>לפי תמ"א 1112 האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
4.6	<b>קרקע חקלאית</b>
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור החקלאי יותרו כל השימושים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל מסמך עדכני יותר.</p> <p>בתא שטח 550 הנמצא בצידה המזרחי של התכנית, בקצה דרך מאושרת מס' 3 תותר הקמת משטח לפינוי פסולת ומשטח לטיפול בגזם, בכפוף לפיקוח המשרד להגנת הסביבה ורטי"ג.</p> <p>בקרע חקלאית עם הנחיות מיוחדות יותרו בנוסף לשימושים החקלאים מקב' מס' 1 (למעט גידול בע"ח), שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) לצורכי תעסוקה מקבוצה 2 בלבד, הכוללת פעילויות המפורטות בסעיף 1.9 (הגדרות) כולל מרכז יציאה לטיולי שטח ורכיבה.</p> <p>סה"כ השטח שיוקצה לשימושי שמ"ח בתא שטח 542 לא יעלה על 4.3 דונם. זכויות הבניה עבור</p>

4.6	<b>קרקע חקלאית</b>
	<p>שמי"ח לא יעלו על 4,300 מ"ר והן יהיו על חשבון זכויות הבניה המאושרות בתא שטח זה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 542, יהיה בכפוף לתכנית בינוי שתפריד בין שימושי שמי"ח (קב" 2) לשימושים חקלאיים (קב" 1), שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בישוב. (במידה ותתקיים סתירה בין שימוש הפל"ח לשימוש החקלאי- תינתן עדיפות לשימוש החקלאי).</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>היתרי בניה בתאי השטח החקלאים יוצאו מכח תכנית ג/6540 או עפ"י כל תכנית למבנים חקלאיים אחרת שתחליף אותה.</p> <p>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.</p> <p>מנגנון מימוש לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (תא שטח 542):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להוצאת היתר בנייה כנ"ל, הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי כללית למתחם אשר תכלול חלוקה למגרשים, פתרון ביוב, מים, חשמל, ניקוז.</li> <li>2. מימוש הבנייה יהיה רק לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו לתכנית הבינוי הכללית, וביצוע התשתיות המתאימות.</li> <li>3. היתר הבנייה יכלול תנועה וחנייה, פינוי החממה הקיימת או שיפוצה והתאמתה לשימושים החדשים, גינון ופיתוח.</li> </ol>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תנאי למתן היתר בנייה בשטח זה לשימושי פל"ח הינו אישור תוכנית בינוי, הגדרת גודל מגרש מינימלי תוכנית תנועה וחנייה ע"י הועדה המקומית. התכנית תקבע שלבי ביצוע, הוראות מעבר לפינוי החממות והשימושים הנמצאים בשטח, פתרון ביוב, נספח ניקוז, הוראות למתן היתרי בנייה, חלוקה, שיוך וכיו"ב.</li> <li>ב. לא יוצא היתר אלא בהתאם לדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</li> <li>ג. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.</li> <li>ד. תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) אישור משרד החקלאות</li> <li>2) אישור משרד הבריאות</li> <li>3) אישור רשות הניקוז האזורית</li> <li>4) תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באזור חקלאי): בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.</li> <li>5) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.</li> <li>6) בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש</li> </ol> </li> </ol>



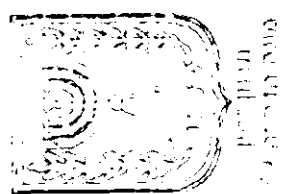
4.6	<p><b>קרקע חקלאית</b></p>
	<p>המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי.                  (7) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:                  א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות.                  ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.                  ג. בכפוף לאישור משרד החקלאות.                  (8) הועדה המקומית רשאית לפטור מהתנאים הנ"ל או מאחד מהם למבנים חקלאיים כפוף לסוג השימוש והיקפו.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b>                  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</p>
ד	<p><b>סביבה ונוף</b>                  בתא שטח 542 (שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות) יחולו ההוראות הבאות:                  א. ההנחיות בתקנון התכנית מפרטות את מגבלות הבניה ותכסית השטח.                  ב. יש לוודא שתכניות הפיתוח מותרות שטח לשתילת עצים במתחמים השונים. מומלץ על שתילת 8 עצים לדונם לפחות.                  ג. יש להקפיד הקפדה יתרה על מניעת שפך קרקע לכיוון דרום-בעיקר במגרשים הדרומיים. במקרה של פיתוח משמעותי הכולל עבודות חפירה ומילוי יש לבנות את הקירות הסובבים בתחילת העבודה.                  ד. יש להקפיד על גמרי המבנים והסככות שיהיו בצבע התואם את הסביבה ובגוון לא נוצץ.                  ה. יש להקפיד על תאורה שאינה מופנה החוצה כלפי השטח הטבעי הסובב.                  בקרקע חקלאית:                  א. פינוי גזם ופסולת גושית                  ב. בתא שטח 550 הנמצא בצדה המזרחי של התכנית ובקצה דרך מאושרת מס' 3 תותר הקמת משטח פינוי לגזם ומשטח פינוי לפסולת גושית. מיקום המשטחים הסופי יהיה באישור מהנדס המועצה.</p>
4.7	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p>
4.7.2	<p>בשטח זה לא תותר כל בניה אלא למקלטים וחדר טרספורמציה. יותרו שבילים להולכי רגל, גינות ופיתוח, גני \ מגרשי משחקים, חורשות וקווי תשתיות תת קרקעיות. כמו כן תותר התקנת רמפה לסילוק אשפה, פינת מיחזור ופינוי גזם.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
4.8	<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p>
4.8.2	<p>בשטח זה לא תותר כל בניה אלא לקווי תשתיות תת קרקעיות וחדר טרנספורמציה. יותרו שבילים להולכי רגל, גינות ופיתוח, גני \ מגרשי משחקים, מקלטים וחורשות. כמו כן תותר התקנת רמפה לסילוק אשפה, פינת מחזור ופינוי גזם.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>

<b>4.9</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותרו מבני ציבור וספורט, מגרשי כדורגל, כדורסל וכד', ברכת שחייה ציבורית וכל המתקנים הנלווים לכך. כמו כן יותר חדר טרנספורמציה.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>סביבה ונוף</b> א. יש להקפיד על הפרדה נקייה בין השטח המוצע לפיתוח לבין מדרונות הסמוכים. בקשה להיתר תכלול את ההשתלבות עם השטח הטבעי תוך התחשבות בנושא ניקוז המדרונות ומדרונות השטח. ב. אין להתיר חפירה מעל ל 2 מ' בממשק עם השטח הטבעי.
<b>ב</b>	<b>תכנית בינוי</b> תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי. כפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית.
<b>4.10</b>	<b>יער</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית ג/16225 השטח מיועד ליצירת נוף יער הנטוע עצים ושיחים בדלילות. יותרו פעולות ממשק הנדרשות לשמירת השטח ואחזקתו, תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח כמו כן פעילות יערנית, פיתוח שבילי טיול, דרכי שירות ברוחב מקסימלי של 4 מ', שילוט הכוונה להדרכת כולל התשתיות ההנדסיות הדרושות לכך. הפעילויות הנ"ל ייעשו ע"י הקרן הקיימת לישראל. מונה
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הריסות ופינויים</b> כל המבנים המסומנים בשטח זה הינם להריסה/העתקה.
<b>4.11</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.12</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> תאי שטח מס' 621,626 (דרך מוצעת) ישמשו כדרך לצרכי שרות וחרום בלבד למתחם התיירות.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל מבנה- הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לקניסה	עיקרי	שרות				
3	2	9	2	(1) 129	60	37.5	650	130	520	1730	32,30 - 1 - 37,35 - 44,42 - 46	מגורים בשוכב כפרי	
3	2	(5) 8.5		(4) 172	60	200	200		(3) 200	1730	32,30 - 1 - 37,35 - 44,42 - 46	מגורים בשוכב כפרי	
3	2	8	2	(7) 171	35	55%	55%	5%	50%	(6) 500	323 - 304, 106 - 101, 303 - 201, 327 - 324, 366 - 329	מגורים א'	
3	2	11			40	40%	40%	5%	35%	392	407 - 401	מבנים ומוסדות ציבור	
3	2	9			25	1850	1850	850	1000	4000	551	אטרקציה תיירותית	
3	2	9		(8) 120	25	3450	3450	450	3000	4000	551	אטרקציה אירוח	
3	1	11			60	3000	3000	500	2500	5000	921,503	תירותיות ספורט ונופש	
3	2	11			35	800	800	300	500	3000	623	מסחר ומשרדים	
3	2	11			35	700	700	200	500	3000	623	מסחר ומשרדים	
(9) 3	(9)	(9)			(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	1000	541,540, 552,550, 563	קרקע חקלאית	
0	1	7			50	(10)	(10)		40%	1000	542	קרקע חקלאית	
0	1	3			10	150	150	50	100	100	557	שטח פרטי חקלאית	

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות				
3	(2) 1	3			0.2		150	50	100	80	505,409 509,507 - 513,511 517,514 526,519 537 - 532 581 - 565	שטח ליבררי פתוח	שטח ליבררי פתוח	שטח ליבררי פתוח





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
5	3		46 - 44, 42 - 37, 35 - 32, 30 - 1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	0		46 - 44, 42 - 37, 35 - 32, 30 - 1	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
4	4		324, 303 - 201, 106 - 101, 323 - 304 - 366 - 329, 327	מגורים	מגורים א'
4	4		407 - 401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	3		551	תיירות	אטרקציה תיירותית
5	3		551	אירוח כפרי	אטרקציה תיירותית
3	3		921, 503	ספורט ונופש	ספורט ונופש
3	3		623	מסחר	מסחר ומשרדים
3	3		623	משרדים	מסחר ומשרדים
(9) 5	3		563, 552, 550, 541, 540	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	0		542	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
3	0		557	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
3	3		517, 514 - 513, 511, 509, 507, 505, 409 - 581 - 565, 537 - 532, 526, 519 -	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

### הערה ברמת הטבלה:

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לאפשר הגדלת זכויות הבניה לאירוח כפרי (קב' 3-שתי"ח) עד 240 מ"ר, על חשבון זכויות הבניה לשימושים מבוססי חקלאות (קב' 2-שמי"ח). כמו כן, בסמכות הועדה המקומית לאפשר הגדלת זכויות בניה לשמי"ח עד 210 מ"ר, על חשבון זכויות הבניה לשימושי שתי"ח ושסח"כ זכויות הבניה עבור שמי"ח ושתי"ח לא יעלו על 300 מ"ר בשני המקרים.
- (ב) המבנים החקלאיים יבנו בכפוף למסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מחזורת דצמבר 2013) שקבע משרד החקלאות ופיתוח הכפר או עידכנו מעת לעת.
- (ג) גובה מבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר המבנה.
- (ד) יותר להעביר זכויות משטח עיקרי לשטח שירות ולהעביר זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה, באישור הועדה המקומית, ובתנאי שסך זכויות הבניה יישמר (סעיף 101 לחו"ב).
- (ה) תותר חנייה מקורה בקו בניין צידי וקדמי 0 כפוף להסכמת השכן ובתנאי שניקוזו הגו יהיה לכיוון המבוקש.

### הערות לטבלה זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי 3 יחיד בנחלה (כולל יחיד קטנה).
- (2) גובה הקומה יהיה 2.5 מ' נטו. גובה זה יהיה בנוסף לגובה שמפורט בעמודת גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת.
- (3) תותר פעילות שתי"ח (קבוצה מס' 3) בלבד

- (5) גובה מותר לפליח: 7 מי לגג שטוח, 8.5 מי לגג רעפים.  
(6) או כפי שקיים.  
(7) יחיד אחת בכל מגרש.  
(8) גודל יחיד יהיה כהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות..  
(9) ראה הערה ב' לטבלה.  
(10) הזכויות לשימושי שמייח מקב' 2 יעמדו על סך של 4300 מ"ר מתוך הזכויות המותרות בתא שטח 542 (40%) לפי תכנית מאושרת ג/16528..



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. לבקשה להיתר לשימושי פל"ח, 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 ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ג. לא ינתנו היתרי בנייה לשימושי פל"ח מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת 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 (לפי שקול דעת הוועדה המקומית), חו"ד משרד החקלאות ובמידה והבקשה היא לאכסון תירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון (לפי שקול דעת הוועדה המקומית).
- ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ה' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ואו פעילות חקלאית).
- ה. בדיקת תשתיות:
  1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש 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.
  5. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ו. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.
- ז. היתר בניה לשימושים הכלולים בקב' 3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ח. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו - ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ט. כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשימושים מקב' 3 כמפורט בסעיף 4.1.1 ימוקמו באזור המגורים בנחלה.
- י. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק.
- יא. תנאי למתן היתרי בנייה וטרם מתן ההיתר, יועברו תוכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור רשות המים, תחום כנרת.
- יב. תנאי למתן היתר בניה - תכניות הפיתוח יותירו שטח לשתילת עצים במתחמים השונים (לפי סעיף 4.6.2 ד').
- יג. שטח הקרקע המוקצה לתעסוקה יעמוד על 43 דונם וייגרע מסך השטח (120 דונם) המוקצה לתעסוקה \ תירות \ מסחר לאגודה החקלאית, בהתאם לאיזור העדיפות של הישוב.

<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.          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.          ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים ובחלקות החקלאיות של הנחלה.</p>	
<p><b>6.3 עתיקות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.          2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.          3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.          4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית /או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>6.4 חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.5 חשמל</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.          הקמתן של תחנות השנאה תותר בתחום מגרשי הייעודים שלהלן עד קו בניין אפס : שצ"פ מבנים ומוסדות ציבור, אטרקציה תיירותית, מסחר ומשרדים ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס העיר. לא תותר בניית תחנות טרנספורמציה על עמודים וניתן להקימן רק במבנים המיועדים לכך. תחנות השנאה ימוקמו ככל הניתן במבנים עצמאים בפיתוח המגרשים לפי סעיף 1 בהעדר אפשרות להקמתן במבנים עצמאיים תותר הקמתן כחלק מהמבנים ובכפוף לחוק הקרינה והיתרי הסוג להקמה והפעלה הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.          2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.          ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p>	

<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו          קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'          קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'          קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'          קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'          קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'          קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'          כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'          כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'          כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל          ארון רשת 1 מ'          שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>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 לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.8 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.          ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה. מסתור עפ"י דרישות הוועדה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים</p>	<p><b>6.9</b></p>

<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. התכנית המוצעת אינה משפיעה ומשנה דבר במערכת הביוב כפי שתוכננה התכנית האב שאושרה, פרט לאזור החממות שמיועד לשימושי פליח. אזור החממות נמוך טופוגרפית ממערכת הביוב הקיימת, לכן פתרון הביוב יהיה באמצעות קו ביוב נפרד שיחובר ישירות לבור הרקב וממנו לקו הביוב הגרביטציוני- עוקף מאגר אמנון.</p> <p>ד. 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.</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. למעט חומרי הגלם (בזלת) בתאי שטח 506,551,620,623 אשר במידה וימצאו מתאימים, יועברו לפרויקטים אחרים ולא לאתרים מורשים לצורך ניצול החומר באופן מיטבי במשק הבנייה והסלילה ובתיאום אגף המחצבות ממשרד התשתיות הלאומיות.</p>	



6.12

## פסולת בניין

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005 וכמפורט להלן:
  - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
  - ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
    2. חציבה ומילוי- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
      - א. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
      - ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
      - ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.13

## סביבה ונוף

- 1 (הוראות סביבתיות והנחיות נופיות):
  - א. הוראות מוצעות לתכנית למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות.
  - ב. הוראות כלליות לעיצוב נופי בכל שטח התכנית (מגרשים, דרכים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים).

שפך ועודפי קרקע-

  - א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת בשטח התכנית.
  - ב. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.

קירות תומכים (הפרשי גבהים)-

  - א. הפרשי הגובה כלפי דרכים, ושטחים ציבוריים ייתמכו ע"י קירות בחיפוי מאבן בזלת.
  - ב. גובה הקירות התומכים של המגרשים בתוך שטח התכנית לא יעלה על 3 מ'.

6.13

**סביבה ונוף**

ג. בכל מקרה של קיר מעל גובה 60 ס"מ יש לבצע מעקה בטיחות תקני בגובה 1.10 מ' (מנקודת דריכה עליונה) ביצוע המעקות לפי סעיף 1.3 בנספח נופי.

ד. בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים: חומרי הקיר, צורת הבניה, גבהי ראש קירות וגבהים לפני ומאחורי הקיר.

ה. בשטחים הגובלים בחלקו הדרומי של הישוב יש להעדיף פיתוח בחפירה ולא במילוי בכדי למנוע קירות כלפי המדרון.

ו. בשטח איזור תעשייה זעירה ומלאכה יש להגביל את גובה הכניסה הקובעת ל 1 מ מגובה דרך העפר בכדי לשמור את הפיתוח ככל הניתן בתוואי הטופוגרפיה הטבעית. מעקות, גדרות ושערים-

א. על כל פרטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.

2. הוראות לעיצוב נופי בשטחים ציבוריים כללי-

א. תכניות הפיתוח לשצ"פים יכללו: תוכנית פירוקים, עבודות עפר, פיתוח מפורט, צמחיה והשקיה וחוברת פרטים מפורטת. התוכניות טעונות אישור מהנדס המועצה.

ב. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום.

ג. תכנון נטיעת עצים יעשה עפ"י קריטריונים גנניים מקצועיים שתייחסו למרווחים הנדרשים הגבהים המותרים ולכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.

ד. כל השצ"פים הגובלים בקו הכחול של המושב יישתלו כשטחים אקסטנסיביים בצמחיה האפיינית לאיזור. ייעשה מאמץ להיטמא ככל האפשר בסובב תו טשטוש הקו הכחול ע"י שתילה-מפוזרת ובקבוצות. צמחיה-

א. בשטחי הציבור הפתוחים יושם דגש על שתילת עצים מקומיים. בשטח השצ"פ הגובל מצפון לשטח התיירות יושם דגש על שתילה צפופה למיסוך מהכביש.

ב. מומלץ להשתמש בצמחיה חוסכת מים וצמחי א"י.

ג. הצמחייה המומלצת בצירי התנועה וההליכה: אלונים (מינים שונים). אדר סורי. כליל החורש. מייש גשר הזיו. מילה סורית

ד. בתכנית צמחיה יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה -למעט עצים בשטחי מטעים ופרדסים. אישור התכנית ה. בכל שטחי התכנית בהם קיים שינוי יעוד לבניה יש לבצע נספח עצים בוגרים בו יסומנו עצים לשימור, כריתה והעתקה-למעט עצים בשטחי מטעים ופרדסים. ככלל אין לחרות עצים שאינם בגבולות המגרשים לבניה. בשטחי שצ"פ אינטנסיביים ישומרו כל העצים הבוגרים אלא אם בגלל אופי העץ או מיקומו תוכח פגיעה בתכנית המועצה. במקרה כזה תוגש תכנית לאישור מהנדס המועצה.

6.14

**סביבה ונוף**

צירי תנועה - כבישים, מדרכות וחניות-

א. כל החניות תהיינה בתחומי המתחמים המתוארים בתשריט.

ב. כל הדרכים לרבות אזורי חניה, המסומנות בתשריט, יסללו בהתאם להנחיות נספח הנוף, ובהתאם לתוכנית נופית מפורטת.

ג. יושם דגש על רצועות שתילה נרחבות ככל הניתן בצידי הדרכים.



6.14	<b>סביבה ונוף</b>
	<p>ד. מומלץ לנטוע עצים לאורך הצירים והדרכים לפי תכנית נטיעה כללית שתוכן מראש. התוכנית תתואם עם כל שאר מתכנני התשתיות על מנת להבטיח את מיקום העצים לאורך הציר.</p> <p>ה. תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.</p> <p>ו. בכל מקרה של פרוק והריסת צירים קיימים יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.</p> <p>תכנית פיתוח ברמת המגרש-</p> <p>א. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ב. כל תכניות הפיתוח יוגשו לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנ"ל.</p> <p>ד. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה. כולל הכנת נספח עצים בוגרים לפי חוק 89.</p>
6.15	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחור ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישון החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
6.16	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>
6.17	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.18	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת מבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>
6.19	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>בהתאם להוראות תממ/9/2 בשטח המוגן מפיתוח יאושרו רק שמושים הקשורים בממשק ובניהול משאבי הטבע המקומיים והמבקרים בהם. עבוד חקלאי, דרכים ומתקני תשתית. בשטח לשמור משאבי מים-הקמת מערכות הולכה וטיהור שפכים יותרו באופן שימנע את זיהום</p>

<b>6.19 קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</b>	<b>6.19</b>
המים העיליים באגן היקוות של הכנרת ואת זיהום מי התהום.	

<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.20</b>
<p>א. במגרשים בהם קיים פוטנציאל של זיהום הקרקע, תנאי למתן היתר יהיה הפניית מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים למערכת הביוב האיזורית. מי הנגר מגגות המבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, 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.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.21</b>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל הידרוש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה, קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה- קבלת רישיון פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.22</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.23</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.



מדינת ישראל  
משרד התכנון



מדינת ישראל  
משרד התכנון



מדינת ישראל  
משרד התכנון

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מועצה אזורית מבואות החרמון	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: 500227571		מועצה אזורית מבואות חרמון 5120000
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
	אגודה חקלאית שתופית מושב אמנון בעמ 51200000		אמנון מושב עובדים של העומר האגודה להתיישבות חקלאית עירונית בע"מ
יזם	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
	אגודה חקלאית שתופית מושב אמנון בעמ 51200000		אמנון מושב עובדים של העומר האגודה להתיישבות חקלאית עירונית בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
	רמ"י 100000000		
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
	אגודה חקלאית שתופית מושב אמנון בעמ 51200000		אמנון מושב עובדים של העומר האגודה להתיישבות חקלאית עירונית בע"מ
עורך התכנית	שם: איתי זהבי	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: 514311927		זהבי איתי אדריכלים בע"מ

