

2000300629-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנית מס' 255-0199687

ג/22906 שינוי יעוד בנחלה 70 במושב צוריאל

מיונהל התכנון
הועדה המקומית
צפון מעלה הגליל
תכנית מפורטת
07-2007
ת.ק.ב.ל

מחוז

מרחב תכנון מקומי

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 255-0199687
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תחליטה ביום 23/02/17 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא תבטח טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית תבטח טענה אישור שר
סגהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

255 - 019 9687

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "אזור מגורים א"י ו- "אזור למבני משק" עפ"י תכנית ג/9149, המאושרת מיום 19/01/09 י.פ. 5902, בגוש 19902 ת. חלקה 1, במושב צוריאל [מגרש (נחלה) מס' 70]. בנוסף חלה על השטח תכנית הרפורמה מס' ג/20063 המאושרת מיום 10/08/2014 י.פ. 6854.



בעשור האחרון מתפתח ענף תעסוקה לא חקלאית במגזר הכפרי בכלל ובאזורי קו העימות בפרט. ענף זה מאפשר גיוון של מקורות פרנסה באזורים בעלי פוטנציאל תעסוקתי לא גבוה, מעודד טיפוח מבנים קיימים וסביבתם, מפחית את ההשקעה הציבורית לתחזוקת תשתיות תחבורתיות וגורם למשיכת אוכלוסייה צעירה מקומית להישאר באזור הכפרי ולא להגר למגזר העירוני.

תכנית זו באה להגדיר מחדש את זכויות והוראות הבניה ליעוד מגורים ביישוב כפרי בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח התכנית ולקבוע מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית (יחידות אירוח) בנחלה שבמושב צוריאל, הדפסה 9 מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת ביישוב.

מטרת התוכנית :

שינוי יעוד קרקע בנחלה 70 כדי ליצור מסגרת תכנונית מתאימה לבניה והשימושים הקיימים בפועל והמתוכננים, תוך שמירה על מדיניות הועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

ג/22906 שינוי יעוד בנחלה 70 במושב צוריאל

255-0199687

מספר התכנית

5.991 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

230150 קואורדינאטה X

768038 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 70 במושב צוריאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: צוריאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צוריאל			

שכונה נחלה 70 במושב צוריאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19902	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9149/ג	70

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/34 /ב/ 4	כפיפות	התכנית נמצאת באזור רגישות א'1. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	08/2007
תממ/ 9 /2	כפיפות	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 20063	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20063. הוראות תכנית ג/ 20063 תחולנה על תכנית זו.	6854	7333	10/08/2014
ג/ 9149	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9149 ממשיכות לחול.	5902	1859	19/01/2009
ג/ 9953	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9953 ממשיכות לחול.	5550	4125	09/07/2006
ג/ 17090	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17090. הוראות תכנית ג/ 17090 תחולנה על תכנית זו.	6068	2187	07/03/2010

הערה לטבלה:

תמ"א 35/1 המאושרת מתאריך 7/7/2016 י.פ. 7299, סוג היחס : כפיפות. התכנית נמצאת בשטח לשימור משאבי מים, רגישות נופית סביבתית גבוהה ובשמורות וגנים לאומיים קיימים ומוצעים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



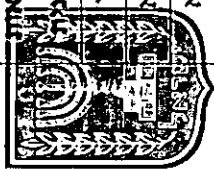
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

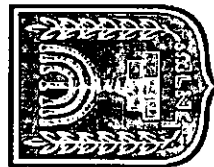
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יוסף צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	30/10/2016	מירב רוזן	30/10/2016	נספח עצים בוגרים-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/10/2016	יוסף צרפתי	10/10/2016	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

כל מסמכי התכנית 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

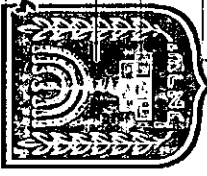


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				מושב צוריהל	צוריהל	צוריהל	צוריהל		04-9973628	077-5402176	



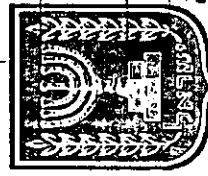
תקנון זמין
מזכה הדפסה 9

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרץ אביטן			צוריהל	צוריהל	70	04-9006002	077-5402176	pereziz@avitanz.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	



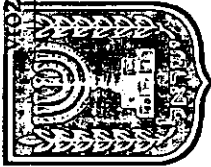
תקנון זמין
מזכה הדפסה 9

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

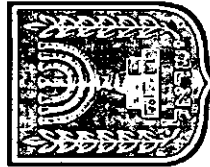
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי תכנון ניהול ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il
מודד מוסמך	מודד	יוסף עלי	787		פקיעין (בוקיעה)	בוקיעה		04-9972017	04-9972017	yosefali@017 .net.il

תכנית מס': 255-0199687 - שם התכנית: ג/22906 שינוי יעוד במחלה 70 במושב צור"אל

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556		כרמיאל	בציר	73	04-9580113	04-9580113	merav@mera cozen.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

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

שינוי יעוד קרקע בנחלה 70 כדי ליצור מסגרת תכנונית מתאימה לבניה והשימושים הקיימים בפועל והמתוכננים, תוך שמירה על מדיניות הועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעודי קרקע:

- שינוי יעוד מ-"אזור מגורים א" ו-"אזור למבני משק" למגורים ביישוב כפרי.
- קביעת השימושים המותרים למגורים ביישוב כפרי.

קביעת זכויות והוראות בניה למגורים ביישוב כפרי בתא שטח מספר 70A:

- הוספת יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר.
- קביעת מס' יחידות האירוח.
- קביעת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.
- קביעת תכסית הקרקע.
- הגדרת גובה המבנים ומספר הקומות וקביעת הנחיות למדידת הגובה.
- שינוי קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.
- קביעת הנחיות בינוי ופיתוח השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.991

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין מונה הדפסה 9



תכנון זמין מונה הדפסה 9



תכנון זמין מונה הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לנחלה נוספה יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר.	1		+1		יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)
4 יח"א מאושרות עפ"י ג/9149 (תכנית ג/9149 אפשרה מתן יח"א בהתאם לתכנית ג/9953 המאושרת). 5 יח"א מוצעות לתא שטח מספר 70A ביעוד קרקע מגורים בישוב כפרי.	5		+1	4	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
160 מ"ר עפ"י תכנית ג/9149 (תכנית ג/9149 אפשרה מתן יח"א בהתאם לתכנית ג/9953 המאושרת). 115 מ"ר על פי הפירוט הבא: 115 מ"ר (230/2) לתא שטח מספר 70A ליח"א ביעוד מגורים בישוב כפרי.	115		-45	160	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
2 יח"ד מאושרות עפ"י תכנית ג/9149 המאושרת. 3 יח"ד מוצעות עפ"י הפירוט הבא: 2 יח"ד + 1 יחידת הורים בתא שטח מספר 70A ביעוד מגורים בישוב כפרי.	3		+1	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
423 מ"ר מאושר עפ"י תכנית ג/9149 המאושרת.	600		+177	423	מ"ר	מגורים (מ"ר)
115 מ"ר לפי הפירוט הבא: 115 מ"ר (230/2) לשימוש מסחרי (קבוצה 3) בתא שטח מספר 70A ביעוד מגורים בישוב כפרי.	115		+115		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מגורים בישוב כפרי	70A
קרקע חקלאית	70B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	10
להריסה	מגורים בישוב כפרי	70A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	70A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	70B



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבנה משק עפ"י ג/9149	3,554	59.32
אזור מגורים אי עפ"י ג/9149	1,692	28.24
דרך קיימת או מאושרת	745	12.44
סה"כ	5,991	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	745.13	12.44
מגורים בישוב כפרי	2,500.19	41.73
קרקע חקלאית	2,745.38	45.83
סה"כ	5,990.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>תא שטח מספר 70A:</p> <p>א. יותרו 2 יחידות דיור למגורים ועוד יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר.</p> <p>ב. בקבוצה מס' 3 שימושים תומכים לחקלאים פעילים יותרו 5 יחידות אירוח כפרי ומתקנים לשימוש התיירותי, יותרו בריכת שחייה פרטית, בריכות זרמי אויר ומים ומבני עזר לבריכה, מכלול מונח הדפסה 9</p> <p>לשימוש תיירותי כגון: חדר אוכל, ספא, חדר כושר, משרד קבלה לנופשים ביחידות האירוח וטרקלין ו/או משרד לבעלי מקצועות חופשיים, עסקים המבוססים על מלאכות בית, טיפול וריפוי טבעי.</p> <p>ג. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית.</p> <p>ד. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פיקוד העורף.</p> <p>ה. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה וחדר מכוונות לבריכה).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח. ○ יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. ○ כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. ○ לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע תכנון זמין מונה הדפסה 9 ○ הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.
ב	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>○ בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח-2008 [בריכת שחיה פרטית]. ○ הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד. ○ המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר. ○ שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיכלים המסוכנים. שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכרון הדפסה 9</p> <p>○ תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף לתקנות השינוי עסקים- תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, תשנ"ד-1994, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008. ○ תנאי למתן היתר בניה לבריכות זרמים שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות- "תנאי תברואה נאותים לבריכות זרמים (בריכות זרמי אויר ומים)", ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008.</p>
ד	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>○ הגובה של הבנין יהיה 8.5 מ'.</p> <p>הגובה ימדד מהנקודה הנמוכה של כל אחד מהמבנים.</p> <p>○ מס' הקומות יהיה 2.</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>0 גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</p>	
<p>ה עיצוב אדריכלי</p> <p>0 דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>0 מתקני אשפה: הועדה המקומית בשיתוף הרשות יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>0 מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>0 גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>0 גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>0 גדרות: מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה בגבולות המגרש.</p> <p>0 מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>0 מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>	
<p>ו תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול תכנית בינוי ותכנית תנועה וחניה בקני"מ 1:100, שבה יפורטו ההנחיות לעיצוב אדריכלי.</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'. 0 תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. 0 תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים. 0 תכנית ההגשה תכלול תכנית בינוי ותכנית תנועה וחניה בקני"מ 1:100, שבה יפורטו ההנחיות לעיצוב אדריכלי.</p> <p>טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/9953: מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים מבנה משק 20 לולים למטילות 40 כל יתר סוגי הלול 20 בתי אימון לעופות 20 מבנה או סככת רפת 30 מבנים לצאן 20 אורות 150 מרכז מזון ציבורי 40 מבנים לתחמיק במשק משפחתי 20 מכון רדייה 20 בתי צמיחה לפרחים וירקות 50 בתי צמיחה מחוממים באוויר 20 בתי רשת צל 20 בתי גידול לפטריות 100 כלביות-ענף מסחרי</p>	
<p>4.2 קרקע חקלאית</p>	4.2
<p>שימושים</p>	4.2.1
<p>קרקע חקלאית תא שטח 70B:</p> <p>יותר שימוש בדירים, בתי רשת, בתי אימון, מבנים לגידול פטריות וכדומה, בנוסף יותר משטחי עבודה, שבילים, דרכי גישה וחניות. בכפוף לעמידה במרחקי הצבה מינימליים מיחידות האירוח</p>	




תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

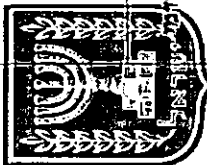
	4.2
קרקע חקלאית	
ובתי המגורים שנקבעו ע"י משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.	
	4.2.2
הוראות	
	הוראות בינוי
 <p>קרקע חקלאית תא שטח 70B : בקשה להיתר בקרקע חקלאית תותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנדומיזוג ופעילויות נוספות. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה בדבר קרבת מבנים חקלאיים ליחידות דיור וליחידות האירוח הכפרי.</p>	א
	4.3
דרך מאושרת	
	4.3.1
שימושים	
<p>א. דרך או חניון למעבר וחנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. ב. מדרכות וגינון. ג. מתקני דרך.</p>	
	4.3.2
הוראות	
	בינוי /או פיתוח
 <p>o הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לתנית אופניים וכדומה. o ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. o במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

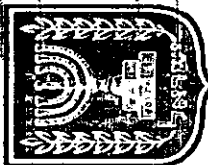
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה (%) מותאם שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מותאם שטח)	מספר יח"ד	צמילות יח"ד לדינם	גובה מובה- מעל הקוביטת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				שטחי בניה	שטחי שטח							אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	
מגורים כפרי	מגורים	70A	2500	7	24	(1)	(2)	(3) 3	0.8	(4) 8.5	(4) 2	(5)	(5)	(5)	(5)
מגורים כפרי	מסחר ותעירות	70A	2500	230 מי"ר	230 מי"ר	(1)	(2)	(6) 5		(4) 8.5	(4) 2	(5)	(5)	(5)	(5)
מגורים כפרי	תעסוקה	70A	2500	70 מי"ר	70 מי"ר	(1)	(2)			(4) 8.5	(4) 2	(5)	(5)	(5)	(5)
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	70B	2746	40	40	40	40			5	1	5	3	5	5



תכנון זמין
מאונח הדפסה 9

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



תכנון זמין
מאונח הדפסה 9

הערה בהמת הטבלה:
 *תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
 *תותר תעיה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0.

- הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**
- (1) אחוזי הבניה הכוללים למגורים + מסחר ותעירות + תעסוקה 43%.
 - (2) תכנית הקרקע למגורים + מסחר ותעירות + תעסוקה 30%.
 - (3) 2 יח"ד ועוד יחידת הורים כשטח של עד 55 מ"ר..
 - (4) ראה טעמי "מגבלות בניה לגובה".
 - (5) כמסומן בתשריט.
 - (6) מספר יח"א.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.
- ג. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ד. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ה. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה בקביעות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה לשימושים הלא חקלאיים המוצעים מכח תכנית זו הינו קיומה של פעילות חקלאית בתחום הנחלה יחד עם השימושים המוצעים.
- ז. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח הינו קבלת אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות בדבר הקרבה בין יח"א למבני משק קיימים בנחלות הסמוכות.
- ח. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית.
- י. תנאי למתן היתר בניה לתוספות שאושרו מכוח תכנית זו יהיה חו"ד משרד הבריאות בנוגע לפתרון הביוב לישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.2

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים תכנון זמין מונה הדפסה 9
 - ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

חשמל

6.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

- 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
- 3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה
- בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון
- 1.0 מ' ארון רשת
- 3.0 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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

היטל השבחה

6.3

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

חניה

6.4

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

פיקוד העורף

6.5

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה, קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איתור וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק תכנון ובניה.</p>	
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. כל צנרת המים והאביזרים יעמדו בת"י 5452. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. כל צנרת המים והביוב תונח בהתאם להנחיות להנחת קוי מים לשתיה וקוי מים שאינם לשתיה (מש"ל), אוקטובר 2012. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בתומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.9</p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>עצים בוגרים: 01. נספח עצים בוגרים לתכנית: א. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח בקני"מ 1:250 ופרק זה בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת. ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. 02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

שמירה על עצים בוגרים

6.10

ובמערכת השורשים שלו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור או בטווח לפי המפרט המיוחד האמור בהמשך, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן ע"י איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר ע"י פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר ע"י מוסד תכנון.

ד. כל עבודה בהיקף העץ תיעשה תוך שמירה על מפלס הקרקע הקיים בהיקף גזע העץ.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים בתחום התכנית.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.

תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הריסות ופינויים

6.11

תנאי למתן היתר בניה, הריסת הקירות המסומנים להריסה החודרים לתחום תוואי הדרך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

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