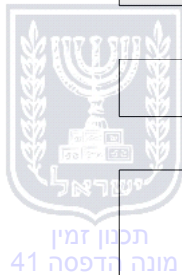


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0347039

משק 114 ומגרש 140-בית הלל ג/22610



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
02/08/2017

לאשר את התוכנית
10/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

משק מס' 114 ומגרש מס' 140 הם חלק ממניין הנחלות והמגרשים של מושב בית הלל. בתכנית ג/7551 שאושרה ביום 24/11/1994 נעשתה טעות סופר באשר למגרש 140 ומשק 114. בתכנית סומנו גבולות המגרש, הנחלה וראש הנחלה, אך לא נצבעו בייעוד כלשהו אלא נשארו ביעוד חקלאי. לאורך השנים התייחסו מוסדות התכנון למגרשים אלו כמגרשים מאושרים והם שווקו בהתאם לכך. התכנית קובעת את היעודים, הזכויות, הוראות הבנייה והשימושים. תכנית זו משנה את היעוד של ראש הנחלה מאזור חקלאי לאזור מגורים בישוב כפרי ואת המגרש מאזור חקלאי למגורים אי. כמון כן התכנית מגדירה זכויות בניה וקווי בניין. לפי תמ"א 34/ב'3 - בשטח התכנית עובר עורק ניקוז משני של נחל חצבני-דן, הינו יובל המתפצל מנחל שניר. שטח התכנית נמצא מחוץ לתחום ההשפעה של ערוץ זה ולכן אינו מהווה הפרעה לנחל. כ-45 מ' מגבול התכנית נמצא עורק ניקוז משני נוסף של הנחל, הינו מובל ניקוז סגור תת קרקעי החוצה את שטח מונה הדפסה 41 ותוכנית וממשיך דרומה מחוץ לשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

משק 114 ומגרש-140 בית הלל ג/22610

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

253-0347039

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

14.035 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

256513 קואורדינאטה X

790950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית הלל משק 114 ומגרש 140**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: בית הלל

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|---------|
| | 114 | | בית הלל |
| | 140 | | בית הלל |

שכונה בית הלל משק 114 ומגרש 140

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13126 | מוסדר | חלק | 22 | 3, 20 |

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 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 |
| 07/07/2016 | 8438 | 7299 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/35 /1 |
| 30/07/2007 | 3711 | 5696 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/2 /9 |
| 14/05/1985 | 2235 | 3195 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4712 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/4712 |
| 26/11/1987 | 353 | 3503 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4917 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/4917 |
| 21/06/2004 | 3183 | 5306 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12997. הוראות תכנית ג/12997 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/12997 |
| 24/11/1994 | 871 | 4263 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/7551 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/7551 |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מועתז סבאג | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מועתז סבאג | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 19/10/2017 | מועתז סבאג | 19/10/2017 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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 41

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|-------|
| | פרטי | פז אסף | | | בית הלל | (1) | | | | |
| | פרטי | פול בינשטוק | | | בית הלל | (2) | | | | |
| | פרטי | פז נעמה | | | בית הלל | (1) | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית הלל משק 140 ד.נ גליל עליון.

(2) כתובת: בית הלל משק 114 ד.נ גליל עליון 12255.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | פז אסף | | | בית הלל | (1) | | | | |
| פרטי | פול בינשטוק | | | בית הלל | (2) | | | | |
| פרטי | פז נעמה | | | בית הלל | (1) | | | | |

(1) כתובת: בית הלל משק 140 ד.נ גליל עליון.

(2) כתובת: בית הלל משק 114 ד.נ גליל עליון 12255.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------------------|-----------|------------|---------------|-------------------------|---------------|------|-----|------------|------------|----------------------------|
| מהנדס אזרחי ומודד מוסמך | עורך ראשי | מועתז סבאג | 111128 | סבאג מהנדסים בע"מ | קרית שמונה | (1) | | 04-6959844 | 04-6902818 | tichnon@sab ageng.co.il |
| מהנדס אזרחי ומודד מוסמך | מודד | מועתז סבאג | 111128 | סבאג מהנדסים בע"מ | קרית שמונה | (1) | | 04-6959844 | 04-6902818 | tichnon@sab ageng.co.il |

(1) כתובת: קריית שמונה 1033, אזור תעשייה צפוני ת.ד. 255.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------------------------------|---|
| הנחיות לשימושים משקיים ושימושי פל"ח | <p>1. קבוצות מס' 2 ו-3 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים". יחד עם זאת, במידה ושוכנע מוסד התכנון כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי הצמוד לחלקת המגורים.</p> <p>2. קבוצת שימושים מס' 1 - שימושים חקלאיים תמוקם בעיקר בשטח החקלאי בנחלה הצמוד לאזור המגורים, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה.</p> <p>3. לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 (תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) יוגדרו זכויות בנייה שלא יעלו על 300 מ"ר וזאת בהתאם לפירוט הבא:</p> <p>א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.</p> <p>ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים.</p> <p>ג. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף א' לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך וזאת בתנאי שסה"כ השימושים המפורטים בסעיף ב' לא יעלו על 200 מ"ר וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.</p> <p>4. פרט ל-300 מ"ר בנייה המפורטת בסעיף 8 לעיל, תותר בנייה של 200 מ"ר נוספים עבור קבוצה מס' 1 - קבוצת השימושים החקלאיים. מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים.</p> <p>5. הוראות כלליות:</p> <p>א. "לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע".</p> <p>ב. "לא יינתנו היתרי בנייה 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".</p> <p>ג. "לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית)".</p> <p>ד. "היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע".</p> <p>ה. "הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה". ו. "הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת".</p> |

| הגדרת מונח | מונח |
|---|--|
| <p>6. פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה ותכלול פעילות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, סדנאות לאומנות ויצירה, משפחתון/צהרון, אחסנה במבנה סגור שאינה מהווה מטרד סביבתי, חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים במיוצרים במקום ולתושבי המקום והסביבה וכד'.</p> <p>7. מבנה לפל"ח: מבנה חדש שהוקם או מבנה חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שימושי פל"ח (גם אם חלק מהמבנה חורג משטח המגורים או צמוד לו).</p> <p>8. ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פועטון וכד' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת מגורים שמעליו ולא יעלה על 250 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות.</p> <p>9. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי יהיו ע"פ הנחיות תכנית מס' ג/12997 או כל תכנית אחרת שתחליפה.</p> | |
| <p>א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>ב. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> | <p>קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)</p> |
| <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> | <p>קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)</p> |
| <p>א. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב 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 וכו').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב-הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר,</p> | <p>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)</p> |



| הגדרת מונח | מונח |
|--|------|
| <p>יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג.עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <p>ג.1 גריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>ג.2 עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>ג.3 טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>ג.4 בריכה טיפולית.</p> <p>ג.5 הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>ג.6 קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> | |

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

תיקון טעות סופר שנפלה בתכנית המאושרת ג/7551 וקביעת זכויות והוראות בנייה ושימושים בתחום משק 114 ומגרש 140.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים בישוב כפרי במשק 114 בבית הלל.
- 2.2.2 שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים א' במגרש 140 בבית הלל.
- 2.2.3 הגדרת התכליות והשימושים המותרים וקביעת זכויות בנייה והוראות פיתוח למתן היתרי בניה.
- 2.2.4 קביעת קווי בנין חדשים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים א' | 140 |
| מגורים בישוב כפרי | 114A |
| קרקע חקלאית | 114B |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-------------------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים בישוב כפרי | 114A |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | קרקע חקלאית | 114B |
| תחום השפעה | מגורים בישוב כפרי | 114A |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------|--------|--------|
| קרקע חקלאית | 14,035 | 100 |
| סה"כ | 14,035 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 667.69 | 4.76 |
| מגורים בישוב כפרי | 2,682.47 | 19.11 |
| קרקע חקלאית | 10,685 | 76.13 |
| סה"כ | 14,035.15 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. בית מגורים.</p> <p>ב. מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות.</p> <p>ג. בריכת שחיה פרטית.</p> <p>ד. חדרי אירוח.</p> <p>ה. שימושי תעסוקה כגון: סדנא, קליניקה, משרד וכד'.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א.1. יחידת מגורים אחת.</p> <p>א.2. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי. תנאי למתן היתר בניה אישור תחום הכנרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. לבריכה מקורה יחושב שטח הבריכה כחלק מהשטח העיקרי, של בריכה לא מקורה לא יחושב באחוזי התכסית המותרת או בשטחי הבניה המותרים.</p> <p>א.3. יותר להקים בתוך בית מגורים או בתחום המגרש במבנה נפרד ועל חשבון שטח הבניה העיקרי: סדנא, קליניקה, משרד וכד'.</p> <p>מקומות חניה בעבור פעילות עסקית יוקצו בהתאם לתקן.</p> |
| 4.2 | מגורים בישוב כפרי |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות.</p> <p>ג. מבנים לשימוש פלי"ח מקבוצות 1, 2 ו-3.</p> <p>ד. חדרי אירוח.</p> <p>ה. בריכת שחיה פרטית.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א.1. תותר יח"ד אחת ויח"ד קטנה בתא שטח 114A.</p> <p>א.2. מתן היתר בניה לצימרים יהיה בכפוף להוראות ג 12997.</p> <p>א.3. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי. תנאי למתן היתר בניה אישור תחום הכנרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. לבריכה מקורה יחושב שטח הבריכה כחלק מהשטח העיקרי.</p> <p>א.3. הפעילות הלא חקלאית היא עבור המחזיקים בנחלה החקלאית. לא תותר השכרה או הרשאת שימוש למשתמש כלשהו בנפרד מהרשאה או השכרה כוללת של הנחלה כולה.</p> <p>א.3. תנאים למתן היתר בניה לשימושי פלי"ח מקבוצות 1, 2 ו-3 מפורטים בסעיף 1.9 בהוראות תכנית זו.</p> |
| 4.3 | קרקע חקלאית |
| 4.3.1 | שימושים |
| | לפי תכנית ג/21904. |

| קרקע חקלאית | 4.3 |
|--|-------|
| הוראות | 4.3.2 |
| <p>בינוי ו/או פיתוח מבנים חקלאיים ישמרו על מרחקי ההצבה שקבע משרד החקלאות במסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים.</p> | א |



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | | |
|------------------|------------|-------|----------------|---------------|---|--------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|---------|-------|---------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | |
| (2) | (2) | (2) | (2) | | 2 | 9 | 1 | 55 | 368 | | | 34 | (1) 334 | 669 | 140 | מגורים א' | מגורים א' |
| 5 | 3 | 4 | 0 | | 2 | 9 | (3) 3 | | (3) 60 | | | | 60 | 2683 | 114A | אירוח כפרי | מגורים בישוב כפרי |
| 5 | 3 | 4 | 0 | | 2 | 9 | (5) 2 | 25 | 671 | | | (4) 134 | (4) 537 | 2683 | 114A | מגורים | מגורים בישוב כפרי |
| 5 | 3 | 4 | 0 | | 2 | 9 | | 100 | | | | | 100 | 2683 | 114A | תעסוקה | מגורים בישוב כפרי |
| 5 | 3 | 4 | 0 | | | 9 | | (6) 200 | | | | | 200 | 2683 | 114A | קרקע חקלאית | מגורים בישוב כפרי |
| (7) | (7) | (7) | (7) | (7) | (7) | (7) | (7) | (7) | (7) | (7) | (7) | (7) | (7) | 10685 | 114B | קרקע חקלאית | קרקע חקלאית |

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:

* בתאי שטח 140,114A ותותר הקמת חניה מקורה ו/או מחסן לשימוש ביתי בקו בנין צדדי וקדמי 0 בהסכמת השכן הגובל בכתב ואישור הועדה המקומית, כאשר ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.

* בתא שטח 114A הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים -פלי"ח (קב' 3) לפלי"ח (קב' 2) ולהיפך וזאת בתנאי שסה"כ השטח המיועד לאירוח כפרי לא יעלה על 200 מ"ר.

* גובה מבנים יימדד מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים, מנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

* בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

* סך כל אחוזי הבנייה בשטח מגורים בישוב כפרי בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 1. בסמכות הועדה המקומית להמיר עד 80 מ"ר עבור 2 יחידות אירוח בכפוף להוראות ג/12997. כמו כן, יותר להמיר עבור שימושי תעסוקה כמפורט בסעיף 4.1.2 בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר, לשימוש דיירי הבית.

(2) לפי תשריט למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.

- (3) בכל מקרה, סה"כ השטח המיועד לאירוח כפרי ביעוד "מגורים בישוב כפרי" לא יעלה על 200 מ"ר ולא יעלה על 8 יח' אירוח.
- (4) בסמכות ועדה מקומית להמיר עד 140 מ"ר עבור יחידות אירוח כאשר סה"כ השטח המיועד ליחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר.
- (5) בנוסף תותר יחידת הורים בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר מתוך סה"כ שטחי הבניה המותרים למגורים בישוב כפרי.
- (6) עבור שימושים חקלאיים מקבוצה מס' 1 משימושי פלי"ח (ראה סעיף 1.9).
- (7) עפ"י תכנית ג/21904..



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר בניה לשימושי קבוצות 1,2,3 :

א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

ב. לא יינתנו היתרי בנייה 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.

ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות שנחלה המתגורר שנחלה דרך קבע.

ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.

ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף לתשריט חלוקה.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת.

תנאים ע"פ הוראות תמ"א 34/ב/3 :

לא תותר תוספת בניה בתחום ההשפעה של 50 מ' מכל צד של ציר העורק הניקוז המשני.

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב באישור משרד הבריאות, תחום הכינרת והגורמים המוסמכים לכך.

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.

6.3

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.

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 :

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 אורירי 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'

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

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)

| | | |
|--|---|-------------|
| | חניה | 6.4 |
| | <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> | |
| | חיזוק מבנים, תמא/ 38 | 6.5 |
| | <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> | |
| | פסולת בניין | 6.6 |
| | <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> | |
| | פיקוד העורף | 6.7 |
| | <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p> | |
| | שרותי כבאות | 6.8 |
| | <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| | היטל השבחה | 6.9 |
| | <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |
| | הפקעות לצרכי ציבור | 6.10 |
| | <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> | |
| | תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות | 6.11 |
| | <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך</p> | |
| | עתיקות | 6.12 |
| | <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>6.12 עתיקות</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> | <p>6.12</p> |
| <p>6.13 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. לא ינתן היתר בניה בתאי שטח A114 ותא שטח 140 ללא אישור תשריט איחוד וחלוקה ביניהם על ידי הועדה המקומית ואשר תואמת לתכנית זו.</p> | <p>6.13</p> |
| <p>6.14 ניהול מי נגר</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. 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>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | <p>6.14</p> |
| <p>6.15 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. בתכנית זו לא מוצעת העתקה או כריתה של עצים - וכל העצים המופיעים בתשריט הינם לשימור.</p> <p>2. במידה ויהיה צורך בהעתקה או כריתה של העצים יזם התכנית יפעל בהתאם להוראות סעיף 83ג לחוק (הכולל הוראות: שימור, העתקה, כריתה של עצים באישור פקיד היערות).</p> | <p>6.15</p> |
| <p>6.16 פיתוח תשתית</p> <p>א. 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 קווי 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>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> | <p>6.16</p> |
| <p>6.17 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל</p> | <p>6.17</p> |



תכנון זמין
מונה תדפסה 41



תכנון זמין
מונה תדפסה 41



תכנון זמין
מונה תדפסה 41

6.17

חומרי חפירה ומילוי

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

א.היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ב.בהעדר איזון:

יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.