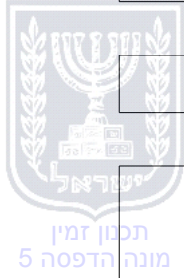


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0440909

ג/23221 שינוי יעוד בנחלה 29 במושב חוסן



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/03/2017

להפקיד את התכנית

26/06/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



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 "שטח מגורים" ו- "אזור מבני משק חקלאיים" עפ"י תכנית ג/2180, המאושרת מיום 9/8/1979 י.פ. 2558. בגוש 19896 ח. חלקה 2 במושב חוסן [מגרש (נחלה) מס' 29]. בנוסף חלות על השטח תכנית מס' ג/9953 המאושרת מיום 09/07/06 י.פ. 5550 ותכנית הרפורמה מס' ג/19738 המאושרת מיום 17/07/2014 י.פ. 6839.

גודלה הכללי של הנחלה הוא 3.409 דונם.

בחלק הצפון מערבי (ביעוד חקלאי נכון להיום) נמצא ביתו של שמעון עזרא, בנו של בעל הנחלה, דוד עזרא. למבנה המדובר הוצא היתר בניה לפני 33 שנים (היתר מס' 1455-45/82 מיום 7/4/1983).

מוצע פתרון יעוד שטח מגורים בישוב כפרי של הנחלה (בו ממוקם ביתו של בעל הנחלה-דוד עזרא) בשטח כולל של 2.0 דונם, יעוד שטח מגורים א' בחלק הצפון מערבי (ביעוד "שטח חקלאי" במצב המאושר) בשטח כולל של 0.5 דונם.

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 בישוב כפרי בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח התכנית ולקבוע מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית (פל"ח) בנחלה שבמושב חוסן, מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת בישוב.

התכנית מבקשת הקלה בקו בנין מדרג אזורית מס' 864 מ-80 מ' מציר הדרך ל-40 מ' מהציר בהתאם לתמ"א 3 תיקון 7 עפ"י סעיף 8(ג) תוך התאמה למבנים הקיימים והבינוי המוצע.

מטרת התכנית :

שינוי יעוד נחלה 29 ליעוד מגורים בישוב כפרי בשטח של 2.0 דונם, כולל הקמת יח"א ופל"ח בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל והועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים בישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות. לגיטימציה לבית מגורים קיים בהיתר לפני יותר מ-30 שנים הנמצא ביעוד חקלאי בשטח של 0.5 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/23221 שינוי יעוד בנחלה 29 במושב חוסן

מספר התכנית 255-0440909

1.2 שטח התכנית 3.999 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 מעלה הגליל

קואורדינאטה X 228252

קואורדינאטה Y 767245

1.5.2 תיאור מקום נחלה 29 במושב חוסן.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: חוסן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חוסן			

שכונה נחלה 29 במושב חוסן.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19896	מוסדר	חלק		2, 8

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
2180/ג	29

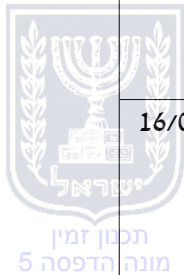
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	התכנית נמצאת באזור רגישות א'1. 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 /1. הוראות תכנית תמא/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
30/07/2007	3711	5696	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9
09/08/1979	2021	2558	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2180 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/2180
09/07/2006	4125	5550	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/9953 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/9953
17/07/2014	6847	6839	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19738. הוראות תכנית ג/19738 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/19738



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/04/2017	יוסף צרפתי	25/04/2017	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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
	אחר			אגודה שיתופית מושב חוסן	חוסן	(1)		04-9977860	04-9977915	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד עזרא			חוסן	(1)		04-9979865		
פרטי	פאני עזרא			חוסן	(1)		04-9979865		

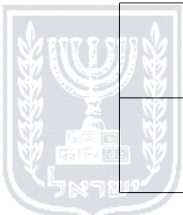
(1) כתובת: מושב חוסן 44.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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 ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכוואר	990		מעלות- תרשיחא	אליא אבו מאדי	9	04-9573138	04-9573138	sdakwar10@ gmail.com



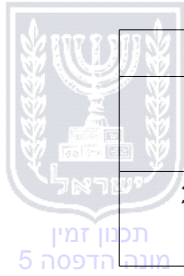
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים 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 נחלה 29 ליעוד מגורים בישוב כפרי בשטח של 2.0 דונם, כולל הקמת יח"א ופל"ח בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל והועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות. לגיטימציה לבית מגורים קיים בהיתר לפני יותר מ-30 שנים הנמצא ביעוד חקלאי בשטח של 0.5 דונם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

0 הקלה בקו בנין מדרך אזורית מס' 864 מ-80 מ' מציר הדרך ל-40 מ' מהציר בהתאם לתמ"א 3 תיקון 7 עפ"י סעיף 8(ג).

שינוי יעודי קרקע:

0 שינוי יעוד מ-"שטח מגורים" ו-"אזור מבני משק חקלאיים" עפ"י תכנית ג/2180 למגורים בישוב כפרי ומגורים א'.

0 קביעת השימושים המותרים למגורים בישוב כפרי ומגורים א'.

קביעת זכויות והוראות בניה למגורים בישוב כפרי ולמגורים א':

0 חלוקת מס' יחידות הדיור ליעודים השונים.

0 קביעת מס' יחידות האירוח למגורים בישוב כפרי.

0 קביעת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.

0 קביעת תכסית הקרקע.

0 קביעת גובה המבנים, מספר הקומות וקביעת הנחיות למדידת הגובה.

0 שינוי קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.

0 קביעת הנחיות בינוי ופיתוח השטח.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.999

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
3 יח"א מאושרות עפ"י תכנית ג/9953 המאושרת. 5 יח"א מוצעות בתא שטח מספר 29A ביעוד מגורים בישוב כפרי.	5		+2	3	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
120 מ"ר עפ"י תכנית ג/9953 המאושרת. 115 מ"ר מוצעים על פי הפירוט הבא : 115 מ"ר (230/2) לתא שטח מספר 29A ביעוד מגורים בישוב כפרי.	115		-5	120	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
4 יח"ד מאושרות עפ"י תכנית ג/2180 המאושרת. 4 יח"ד עפ"י הפירוט הבא : 3 יח"ד בתא שטח מספר 29A ביעוד מגורים בישוב כפרי. 1 יח"ד בתא שטח מספר 1 ביעוד מגורים א'.	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
500 מ"ר מאושרים עפ"י תכנית מס' ג/2180. 1,000 מ"ר מוצע לפי הפירוט הבא : 750 מ"ר בתא שטח מספר 29A ביעוד מגורים בישוב כפרי. 250 מ"ר (50% ממגרש בשטח 500 מ"ר) בתא שטח מספר 1 ביעוד מגורים א'.	1,000		+500	500	מ"ר	מגורים (מ"ר)
115 מ"ר לפי הפירוט הבא : 115 מ"ר (230/2) לשימוש מסחרי (קבוצה 3) בתא שטח מספר 29A 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 א'	1
מגורים בישוב כפרי	29A
קרקע חקלאית	29B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	29A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	29B
מבנה להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	29A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	29B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	29A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	29B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני משק חקלאיים עפ"י ג/2180	2,449	61.24
דרך קיימת או מאושרת	590	14.75
שטח מגורים עפ"י ג/2180	960	24.01
סה"כ	3,999	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	589.77	14.75
מגורים א'	500	12.50
מגורים בישוב כפרי	2,000.81	50.04
קרקע חקלאית	908.01	22.71
סה"כ	3,998.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 29A:</p> <p>א. יותרו 3 יחידות דיור למגורים.</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, מבנה 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).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>o לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים:</p> <p>o יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח.</p> <p>o יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>o כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>o בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח 2008 - [בריכת שחיה פרטית].</p> <p>o הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.</p> <p>o המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר.</p> <p>o לבריכת שחיה לא מקורה תותר בניה בקו בנין צידי עד 1 מטר.</p> <p>o 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 מזכויות הבניה.</p> <p>o תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף לתקנות רישוי עסקים - תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, תשנ"ד 1994, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח - 2008.</p> <p>o 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>

4.1	מגורים בישוב כפרי						
ד	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>o הגובה של הבנין למגורים יהיה 8.5 מ' וליחידות האירוח הכפרי יהיה 6 מ' במידה וייבנו בנפרד מיחידות הדיור. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים.</p> <p>o מס' הקומות למגורים יהיה 2.</p> <p>o מס' הקומות ליחידות האירוח, במידה וייבנו בנפרד מיחידות הדיור, יהיה קומה 1.</p> <p>o גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</p>						
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>o דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>o 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>o מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>o גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>o גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>o 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>o מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>o מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>						
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>o 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'.</p> <p>o תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</p> <p>o תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים.</p> <p>o 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:</p> <table border="0" data-bbox="670 2016 1276 2150"> <tr> <td>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים</td> <td>מבנה משק</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>לולים למטילות</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>כל יתר סוגי הלול</td> </tr> </table>	מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק	20	לולים למטילות	40	כל יתר סוגי הלול
מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק						
20	לולים למטילות						
40	כל יתר סוגי הלול						



מגורים בישוב כפרי	4.1
בתי אימון לעופות	20
מבנה או סככת רפת	20
מבנים לצאן	30
אורות	20
מרכז מזון ציבורי	150
מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	40
מכון רדייה	20
בתי צמיחה לפרחים וירקות	20
בתי צמיחה מחוממים באויר	50
בתי רשת צל	20
בתי גידול לפטריות	20
כלביות-ענף מסחרי	100



מגורים א'	4.2
שימושים	4.2.1
תא שטח 1: א. תותר הקמת יחידת דיור למגורים. ב. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).	
הוראות	4.2.2
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ul style="list-style-type: none"> o לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.
ב	גגות
	הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.
ג	מגבלות בניה לגובה
	<ul style="list-style-type: none"> o הגובה ימדד ממפלס הכניסה של כל אחד מהמבנים. o גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.
ד	עיצוב אדריכלי
	<ul style="list-style-type: none"> o דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. o 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. o מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. o גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן. o גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. o 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.



4.2	מגורים א'
	<p>o מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסדרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>o מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>o 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'.</p> <p>o תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</p> <p>o תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים.</p> <p>o תכנית ההגשה תכלול תכנית בינוי ותכנית תנועה וחניה בקני"מ 1:100, שבה יפורטו ההנחיות לעיצוב אדריכלי.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.
4.3.2	הוראות
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	ישמש שטח למבנים משקיים לאחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
												סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
(4)	(4)	(4)	(4)		2	(3) 8.5		3	(2)	(1)	900	150	750	2000	29A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)		(3) 1	(3) 6		(5) 5	(2)	(1)	230		230	2000	29A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)		1	(3) 6			(2)	(1)	70		70	2000	29A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 8.5	2	1	40	60	60%	10%	50%	500	1	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)		1	6			33		300		33	908	29B	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:

*תותר העברת אחוזי בניה מקומה לקומה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

*תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה הכוללים למגורים+מסחר ותיירות+תעסוקה 60%.

(2) תכסית קרקע למגורים+מסחר ותיירות+תעסוקה 40%.

(3) ראה סעיף "מגבלות בניה לגובה".

(4) כמסומן בתשריט.

(5) 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 יהוו 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.

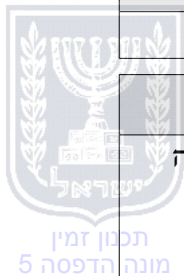


6.2

חשמל

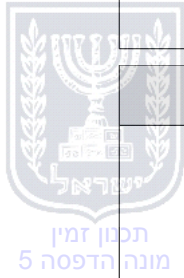
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים 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.
- 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
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד



חשמל	6.2
<p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1.0 מ' ארון רשת</p> <p>3.0 מ' שנאי על עמוד</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>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</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>היטל השבחה</p>	6.3
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>חניה</p>	6.4
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	6.5
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

	6.6	חלוקה ו/ או רישום
	6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	6.8	ניהול מי נגר
	6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	6.10	הריסות ופינויים





תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.10	הריסות ופינויים
<p>המלצה מנומקת של משרד החקלאות. 7. מובהר כי סימון לול להריסה בתשריט התכנית והוראות סעיף 6.10 על סעיפי המשנה שלו, חלים רק על לול הטלה שפעילות הגידול בו הופסקה והמגדל העבירה למתחם לולים הנכלל בתכנית זו, בדרך של העברת מכסה או מכירתה, או על לול אשר מכסתו כלולה בבקשה להקמת לול הטלה חדש עפ"י תכנית.</p>	
6.11	עתיקות
<p>o השטחים המסומנים בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): 3099/0 " סחמאתא וחי אל-דוור " י.פ. 1091 עמוד 1359 מיום 18/5/1964, 3100/0 " סחמאתא " י.פ. 4539 עמוד 4107 מיום 3/6/1997, הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. o כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. o במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות. o במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה 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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5