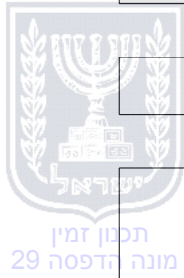


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 206-0412700

הפרדת מגרש מנחלה מס' 16-שדמות דבורה ג/22853



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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בנחלה מס' 16-שדמות דבורה. מטרת התוכנית היא הפרדת (פיצול) מגרש מנחלה מס' 16. ללא שינוי סה"כ זכויות בניה למגורים וכן הגדלת שטח המגורים ביישוב כפרי ל-2 דונם (סה"כ השלמה ל-2.5 דונם) הסדרת זכויות ושימושי פלי"ח בהתאם לתכנית 206-0328575.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הפרדת מגרש מנחלה מס' 16-שדמות דבורה ג/22853

**1.1 שם התכנית****שם התכנית ומספר התכנית**

206-0412700

**מספר התכנית**

11.838 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג 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**  
לאתכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

240800 קואורדינאטה X

732800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב שדמות דבורה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדמות דבורה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שדמות דבורה

שכונה שדמות דבורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15724	מוסדר	חלק	39-40	3

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
16A, 16	גת/מק/2/5907

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הגליל המזרחי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



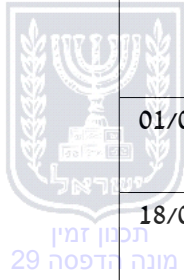
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/2001	1862	4967	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 10988.	החלפה	ג/ 10988
18/08/1994	4711	4240	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 5907.	החלפה	ג/ 5907
01/08/2004	3547	5318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13618
17/11/2009	1139	6161	תכנית זו מחליפה תכנית גת/ מק/ 5907 / 2.	החלפה	גת/ מק/ 5907 / 2

**הערה לטבלה:**

תכנית זו תואמת את תכנית מתאר שדמות דבורה שמספרה 206-0328575 וששלבי הפקדה למעט הנושאים המפורטים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, הוראות תכנית המתאר, לכשתאושר, תגבר.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	25/10/2017	איתי זהבי	25/10/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	25/10/2017	איתי זהבי	25/10/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



**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 חקלאית שיתופית בע"מ שדמות דבורה	שדמות דבורה	שדמות דבורה		04-6767032		aryeshwartz @walla.co.i
	פרטי	דני ינון			שדמות דבורה	שדמות דבורה				1 inon.bokert ov@gmail.c om

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דני ינון			שדמות דבורה	שדמות דבורה				inon.bokertov@gma il.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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		צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רמזי קעוואר	883		חיפה	(2)	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת : חיפרי.

(2) כתובת : אל מוטנבי 22.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



**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
מבנים חקלאיים	בהתאם למסמך המדיניות של משרד החקלאות 2013 על כל שינויו.
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
שמ"ח/ שת"ח (פלי"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. שימושים המבוססים על פעילות חקלאית- - עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לעיבוד תוצרת חקלאית, כסעילות משלימה לפעילות חקלאית (כגון: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה) - חקלאות תיירותית- פעילות המבוססת על פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית (כגון- יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, רפת, דיר, גידול וייבוש תבלינים וצמחי מרפא, מכוורת ורדיית דבש). קליטת מבקרים יכולה היעשות במרכז מבקרים. - גידול בע"ח מיוחדים- כמוקד למשיכת מבקרים ציפורים, דגי נוי, זוחלים, סוסים, פינת חי. - מסגריה/ נפחיה ו/או מוסך לטיפול בכלים חקלאיים, נגריה. כל זאת בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים והסדרת נגישות וחניה. 2. שמושים תומכים לחקלאים פעילים- - משרד לבעלי מקצועות חופשיים- עבור עיסוקו של המתיישב ו/או בן משפחתו, כגון אדריכל, עורך דין, רואה חשבון, וכד'. - תיירות ואירוח כפרי- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים בפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באוירה כפרית. יותרו עוד 5 יח"א כפרי (צימר) ושרותים תומכים בשטח שלא יעלה על 160 מ"ר. - עסקים קטנים ויזמות (המנוהלים ע"י המתיישב ו/או בן משפחתו) כגון: גלריות וסדנאות לאמנות, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, עיצוב אופנה, בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת, טיפול וריפוי טבעי, בריכה טיפולית, מרכז למידה, קייטרינג, אפיה. - שרותי רווחה וחינוך- כגון צהרון, משפחתון, מעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. - בית קפה / מסעדה כפרית. לשימושים הכלולים בסעיפים 1,2 (תומכי חקלאים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) יוגדרו זכויות בניה שלא יעלו על 300 מ"ר וזאת בהתאם לפירוט הבא:



מונח	הגדרת מונח
	<p>א. עד 140 מ"ר - עבור שימושים המבוססים על פעילות חקלאית.</p> <p>ב. עד 160 מ"ר - עבור שימושים תומכי חקלאות פעילים.</p> <p>3. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף 1 לאלה המפורטים בסעיף 2 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבנייה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.</p> <p>4. שימושים חלקאים - מבנים חלקאים ומבני שרות לחקלאי כגון מתבן, סככות אחסון, ציוד וכלים חלקאים ו/או סככות לאחסון כל רכב חקלאים, חממות ובתי צמיחה, ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי הצמוד לאיזור המגורים, אך לא ייאסרו בתחום שטח המגורים. סך שטח הבניה המירבי לשימושים חקלאים - לא יעלה על 200 מ"ר.</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

הפרדת מגרש מנחלה (פיצול מגרש), הגדלת שטח מגורים בישוב כפרי והקצאת זכויות לכל תא שטח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת שטח המגורים בישוב כפרי ל-2 מגרשים. (מגרש ונחלה) והשלמת שטח המגורים בישוב כפרי.
2. הגדרת קווי בנין וזכויות לכל מגרש.
3. הסדרת זכויות ושימושי פל"ח בראש הנחלה (מגורים בישוב כפרי)
4. מתן תנאים והוראות בניה בהתאם.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401
מגורים א'	16A
מגורים בישוב כפרי	16M
קרקע חקלאית	16H

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	16M

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	16M
להריסה	דרך מאושרת	401
להריסה	מגורים בישוב כפרי	16M

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	615.36	5.20
מגורים בישוב כפרי	1,990.28	16.81
קרקע חקלאית	9,232.91	77.99
<b>סה"כ</b>	<b>11,838.55</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	615.36	5.20
מגורים א'	501.03	4.23
מגורים בישוב כפרי	1,999.22	16.89
קרקע חקלאית	8,722.94	73.68
<b>סה"כ</b>	<b>11,838.54</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> בשטח זה תותר הקמת יח"ד למגורים. כמו כן יותרו מבני עזר כגון חניה מקורה, מחסן גינה, מ.מ.ד. וכד'.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי להיתר בניה הינו אשור תכנית פיתוח מלאה כולל חניות, גישה, שבילים וגינון למגרש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	<b>שימושים</b> 1. מגורים, תותר הקמת משרד לעוסקים במקצועות חופשיים. 2. שימושי פל"ח (פעילות לא חקלאית) - לפי הפירוט בסעיף 1.9 (הגדרות). 3. מבני משק לגידול בע"ח הקיימים באיזור המגורים בנחלה יוכלו להשאר על כנם. לא ניתן להוסיף מבני משק לגידול בע"ח חדשים. שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושי פל"ח - ימוקמו באיזור השטח למגורים בנחלה בנוסף לשימוש "מגורים".
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> תנאים להוצאת היתרי בניה למגורים - 1. הגשת תכנית בינוי לכלל שטח החלקה - תציג את פוטנציאל הבניה, פריסת בינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גיה, ניקוז גדרות, וכד'. 2. הסדרת דרך גישה לכלי רכב ברוחב מינימלי של 3.0 מ' - לצורך גישה לכלל מבני המגורים, לשטח החקלאי ולפעילות פל"ח. 3. יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש תיקון בהעמדת המבנים המתוכננים או להתנות תנאים, אם לדעתה יהיה בכך כדי להפחית מפגעים לשכנים הגובלים.  תנאים למתן היתרי בניה למבנים החלקאים - 1. תסומן דרך גהישה למבנה החלקאי העוברת בתחום הנחלה. בנוסף, תתאפשר דרך גישה למבנה החקלאי העוברת בגבול שבין נחלות סמוכות ובתנאי שמקובלת על השכנים ו/או בהסתמך על דרכים קיימות בהסכמה. 2. יוצג פתרון ניקוז - אל מערכת ניקוז איזורית. 3. אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד החקלאות, ומדרש החקלאות למבנים חקלאים. 4. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר, אשר לא יצמאו בהם פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות הלא רצויות, וקיים חשש סביר שהבניה והשימושים המבוקשים יהוו מפגע סביבתי/אקולוגי.
ב	<b>הוראות בינוי</b> א. מבנים חקלאיים בנחלות: א 1. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>לאותה עת, על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים, כולל לולים סגורים.</p> <p>א 2. ישמר מרחק של לפחות 50 מ' בין מבנים חדשים לגידול בעלי חיים לבין מבני מגורים. לולי הודים ופטם חייבים להיות לולים מבוקרים הכוללים טכנולוגיה לטיפול בריחות, במרחק של 100 מ' לפחות ממגורים.</p> <p>א 3. תותר התקנת מערכות סולאריות - על גגות המבנים החקלאיים.</p> <p>ב. מבני פלי"ח יוקמו על פי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית גליל תחתון. תכנית הבינוי תתייחס לכל השימושים ויש לראות בשימוש מגורים כשימוש עיקרי. לא יתאפשרו שימושי פלי"ח ללא קיום של יח' מגורים אחת לפחות.</p>
ג	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>1. חלה חובת הצגת מקומות חניה עפ"י התקן בתחום המגרש.</p> <p>2. חניה מקורה בתחום קוי הבנין- תותר בקומת מסד של בית המגורים ובתנאי שתשתלב במבנה.</p> <p>3. חניה בנויה בבניה קשיחה אינה מותרת בתחום מרווחי הבניה.</p> <p>4. דרך בין מגרשים גובלים (שכנים)- תתאפשר דרך גישה לשימושים ולתכליות אפשריות בייעוד זה, באמצעות דרך המוסכמת על ידי 2 השכנים, המוגדרת כ" הסכם למתן רשות בלתי הדירה לשימוש בדרך".</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי הבניה, גבהים והוראות נוספות יהיו בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
ב	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה בשטח זה יהיה אשור משרד החקלאות</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות בלבד.</p> <p>לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	(3)	(3)	1	2	8.5	2	(2) 3	60	555			100	(1) 455	1000	16M	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
0	(3)	(3)		2	7		(4) 5	60	160				160	1490	16M	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי		
0	(3)	(3)		2	7			60	140				140	1490	16M	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי		
(3)	(3)	(3)	1	2	9.5	2	1	45	250			50	200	500	16A	מגורים	מגורים א'		
(5)	(5)	(5)		(5)	(5)			(5)	(5)				(5)	(5)	16H	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(3)	16M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	16M	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(3)	16M	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
5	16A	מגורים	מגורים א'
(5)	16H	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:

(א) אחוזי בניה כוללים- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו או עפ"י המצב הקיים כמסומן בתשריט.

(ב) גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים. גובה קומת מרתף/ מסד לא יעלה על 2.4 מ' והינו חלק מהגובה המותר לבניה.

(ג) בניה מתחת לכניסה קובעת- תותר קומת מרתף/מסד סגורה מתחת למפלס הכניסה ועלית גג - ללא חריגה ממסגרת שטחי הבניה המותרים. שטח קומת המסד יחושב כחלק משטחי הבניה המותרים בתכנית.

(ד) יח' האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.

(ה) קוי בנין- יתאפשר קו בנין אחורי 0- לכיוון האיזור החקלאי בנחלה. במבני משק ו/או מבנים חקלאיים ניתן לצמצם קו בנין צידי ל-2.0 מ' בתנאי שיוסדר הניקוז בין המגרשים השכנים ותתקבל הסכמת השכן בכתב.

(ו) קוי בנין למבנים לא חקלאיים (פל"ח)- ייקבעו בהתאם לתכנית בניני שתוגש לוועדה המקומית ובתאום עימה.

(ז) שימושים מקבוצות 2 ו-3 ימוקמו בתוך הייעוד 'מגורים ביישוב כפרי'. שימושים מקבוצה 1 ימוקמו בעיקר בייעוד חקלאי אך יותרו גם בשטח המגורים ביישוב כפרי, בכפוף למפורט בסעיף 4.1. בכל מקרה, סכום הזכויות שימוש בשני הייעודים לא יחרוג מסה"כ הזכויות המוגדרות עבור שימושי פל"ח בנחלה.

(ח) שטחי הפל"ח כוללים 500 מ"ר ומתחלקים כך- עד 200 מ"ר לשימושים חקלאיים, עד 140 מ"ר לשימושים המבוססים על פעילות חקלאית ועד 160 מ"ר לשימושים תומכי חקלאות פעילים.

(ט) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ'.

(י) חניה מקורה בתחום קוי הבנין, תחושב במסגרת שטחי שירות וגובהה לא יעלה על 2.20 מ'.

(יא) חניה פתוחה מפולשת לא תיכלל בתכנית ובנייתה תותר בקו בנין קדמי וצדדי 0.

(יב) קוי הבנין של סככות החניה יכולים להיות בקו 0 מכביש הגישה למגרש. תותר הקמת מבנים צמודים בשני מגרשים גובלים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל משרד למקצועות חופשיים בשטח של עד 50 מ"ר.

(2) 2 יח"ד ובנוסף יח"ד קטנה עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים ולא במבנה נפרד.

(3) לפי תשריט.

(4) יח"א לפי תקן פיזי של משרד התיירות.

(5) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה. בהתאם למותר באזורי רגישות 6. בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה של מבנים חדשים בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים בהתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. תכנית בינוי-</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, למעט מקרים של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>2. תכנית בינוי תוגש בקני"מ 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התוויית דרכים, חתכים, מפלסים וכו'.</p> <p>ב. תכנית פיתוח-</p> <p>1. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. התכנית תאושר ע"י מהנדסת/ת הועדה המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.</p> <p>3. שינויים מקומיים בתיחום יעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, עפ"י תכנית מדידה מפורטות, לא יהו שינוי לתכנית זו.</p> <p>ג. פינוי וטיפול בפסולת יבשה-</p> <p>כל מתן היתר מחייב הצגת ומתן פתרון סילוק מוסדר של פסולת יבשה לאתרים המוסדרים לכך, בהתאם להוראות והנחיות תכנית אב לפסולת יבשה במחוז צפון.</p> <p>ד. מדידה אנליטית- תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תשריט מדידה אנליטית.</p>
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה- יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימלים לבנית המבנים- לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית- מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ג. חומרי גמר-גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים לתנאי הסביבה ( קרינה, לחות ועוד).</p>
<b>6.3</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.</p>
<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p>

חשמל	6.5
<p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</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</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>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>מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות-</p> <p>א. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה- יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק תכנון ובניה.</p> <p>ב. בהתאם להוראות תמ"א 38: היתר לתוספת בניהמותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).</p>	<p><b>6.6</b></p>



מבנים קיימים	6.6
<p>ג. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בנין בתנאים הבאים:</p> <p>1. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>2. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט תהליך לפי סעיף 149 לחוק, על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. תוספות למבנים כאלו, יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קוי המתאר של הבנין שלא עומדים בקוי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים, יעמדו בקוי הבנין הקבועים בתענית זו.</p> <p>ד. במקרה של המבנה המצוי בתחום שני יעודי קרקע שונים (גובלים), תנאי למתן היתר בניה בתחום מבנה זה יהיה הסדרה של יעודי קרקע, עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית.</p>	
דרכים וחניות	6.7
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.8
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של התכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>	
עתיקות	6.9
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3343/0 "מסח, ח' " י"פ: 1091 ע"מ 1395 מיום: 18/05/1964 הינו/נמ אתר/י עתיקות המרוכזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, תשל"ח -1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ע"פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו על חשבון היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה, זכויות או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים בוגרים בתשריט יסומנו בסימונים של</p>	

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>”עץ/קבוצת עצים להעתקה” או ”עץ/קבוצת עצים לעקירה” או ”עץ/קבוצת עצים לשימור” תוך סיווגם לפי גודל וסוג.</p> <p>העצים הבוגרים הקיימים יישמרו ככל הניתן במקום וישולבו בתכנון.</p> <p>כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל”העתקה”, יועתק ויינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ופיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל נסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים. השמירה, ההעתקה, והנטיעה של העצים יהיו באחריות ועל חשבון המבקש.</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>אשפה-</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ביוב-</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע”י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז-</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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 בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגווננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. 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>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגווננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<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 ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס 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>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></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. 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. 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. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	

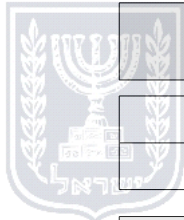
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן לביצוע התכנית תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29