

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0709246

כפר חושן (ספסופה) - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 78 ג/24750



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר על תוכנית בישוב כפר חושן (ספסופה) נחלה 78 מטרת התוכנית תוספת זכויות ושימושים לפלי"ח בהתאם למדיניות הועדה המחוזית בדבר שימושים לא חקלאיים בישובים בעלי נחלות.

התוכנית מגדילה את יעוד המגורים לכ-2.3 ד על חשבון יעוד מבני משק ומאפשרת לבנות ביעוד זה 2.5 יח"ד בשטח 655 מ"ר + 300 מ"ר פלי"ח הכל בהתאם למדיניות פלי"ח של הועדה המחוזית התוכנית באה להסדיר בין היתר חריגות בניה שבוצעו בנחלה ומטרותיה:

- הגדלת שטח יעוד מגורים בישוב כפרי על חשבון יעוד מבני משק
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע. ותוס' שימושי פלי"ח
- קביעת זכויות והוראות הבניה.
- קביעת קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.
- קביעת גודל מגרש למגורים בישוב כפרי.
- קביעת הנחיות לפיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כפר חושן (ספסופה) - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 78 ג/ 24750

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 209-0709246

2.876 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג 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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל
 קואורדינאטה X 241209
 קואורדינאטה Y 768447

1.5.2 תיאור מקום

כפר חושן-(ספסופה) שינוי יעוד קרקע נחלה מס' 78

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות : ספסופה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	78		ספסופה

שכונה שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14455	מוסדר	חלק		1

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8202/ג	78

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 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
10/12/2002	746	5137	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12564 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12564
30/03/1995	2660	4293	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/8202 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/8202
22/03/2006		5508	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מהג/1 /מק/8202 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	מהג/1 /מק/8202



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סעד סאמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סעד סאמר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 18 22/12/2018	פרי רימר	10/12/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 19 22/12/2018	פרי רימר	10/12/2018		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
	פרטי	אלי שושן			ספסופה	(1)		050-5707818	04-6980096	moflhjish@gmail.com
	פרטי	ירדנה שושן			ספסופה	(1)		050-5707818	04-6980096	moflhjish@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר חושן (ספסופה) נחלה 78.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי שושן			ספסופה	(1)		050-5707818	04-6980096	moflhjish@gmail.com
פרטי	ירדנה שושן			ספסופה	(1)		050-5707818	04-6980096	moflhjish@gmail.com

(1) כתובת: כפר חושן (ספסופה) נחלה 78.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית 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
מהנדס	עורך ראשי	סעד סאמר	121771		ספסופה	(1)		04-6990262	04-6990268	saadeng@zahav.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אברהים עארף אניס	1228		כסרא- סמיע	(2)		04-9572294	04-9572294	arefeb@inter. net.il

(1) כתובת: ת.ד. 219 גוש חלב 13872.

(2) כתובת: כפר סמיע ת.ד. 54 מיקוד: 20138.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית	<p>קבוצה 2</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>
שימושים חקלאיים	<p>קבוצה 1</p> <p>גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למינהם.</p> <p>מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>
שימושים תומכים לחקלאים פעילים	<p>קבוצה 3</p> <p>א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב 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 המתיישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <p>ד. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית</p> <p>עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p>

מונח	הגדרת מונח
	<p>בריכה טיפולית.</p> <p>הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת זכויות ושימושי פל"ח בנחלה, כפר חושן (ספסופה)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטח יעוד מגורים בישוב כפרי על חשבון יעוד מבני משק
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע. ותוסי' שימושי פל"ח
- קביעת זכויות והוראות הבניה.
- קביעת קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.
- קביעת גודל מגרש למגורים בישוב כפרי.
- קביעת הנחיות לפיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	78A
מבני משק	78B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	78B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	78A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	1,926.61	66.98
מגורים	950	33.03
סה"כ	2,876.61	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	566.23	19.68
מגורים בישוב כפרי	2,310.38	80.32
סה"כ	2,876.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים</p> <p>ב. שימושים תומכי חקלאות - שת"ח כהגדרתם בסעיף 1.9</p> <p>ג. שימושים המבוססים על פעילות חקלאית: שמ"ח כהגדרתם בסעיף 1.9</p> <p>ד. בריכת שחייה.</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"> - הכניסה ליחידות האירוח תהיה נפרדת מהכניסות למבני המגורים. - 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. - ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש - תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה). ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות עיצוב מרחביות של הועדה המקומית</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הבריכה תוקף בגדר בטיחות ושער ננעל. שטחה של בריכת שחייה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה לבריכת שחייה יותנה באישור הגורמים המוסמכים</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	שימושים חקלאיים כהגדרתם בסעיף 1.9
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הכל בכפוף לעמידה במרחקי הצבה מינימליים מיחידות האירוח ובתי המגורים שנקבעו ע"י משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה</p>



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	מעל הכניסה הקובעת								
										מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות					
														מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	
קדמי (8)			3 (4)	60				מגורים	מגורים	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	78A	מגורים	מגורים	בישוב כפרי
אחורי (7)			6 (10)	60				מגורים	מגורים	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	78A	מגורים	מגורים	בישוב כפרי
צידי- שמאלי (6)				60				מגורים	מגורים	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	78A	מגורים	מגורים	בישוב כפרי
צידי- ימני (6)				50				מגורים	מגורים	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	78B	מגורים	מגורים	בישוב כפרי
קדמי (8)								מגורים	מגורים	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		מגורים	מגורים	בישוב כפרי
אחורי (13)								מגורים	מגורים	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		מגורים	מגורים	בישוב כפרי
צידי- שמאלי (12)								מגורים	מגורים	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		מגורים	מגורים	בישוב כפרי
צידי- ימני (12)								מגורים	מגורים	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		מגורים	מגורים	בישוב כפרי
קדמי (8)								מגורים	מגורים	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		מגורים	מגורים	בישוב כפרי
אחורי (15)								מגורים	מגורים	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		מגורים	מגורים	בישוב כפרי
צידי- שמאלי (15)								מגורים	מגורים	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		מגורים	מגורים	בישוב כפרי
צידי- ימני (15)								מגורים	מגורים	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		מגורים	מגורים	בישוב כפרי
קדמי (16)								מגורים	מגורים	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		מגורים	מגורים	בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בבניה קיימת בקו בניין צידי פחות מ 2 מ' לא תותר פתיחת פתחים בחזית המבנה לכוון שכן .
ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות הבניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבניה גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר של מפגש חזית המבנה עם הקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כפי שקיים.
- (2) 2 יח"ד גדולות בשטח 240 מ"ר כל יח"ד + יח"ד קטנה בשטח 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים . ניתן לנייד עד 80 מ"ר בין יח"ד אחת גדולה לשניה . שטח בריכת השחיה עד 75 מ"ר . הבריכה תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתוכנית זו ובמרחק מזערי של 5 מ' ממבנה . זכויות הבניה לבריכה מקורה יהיו חלק מזכויות הבניה הרשומות בטבלה ולא בנוסף.
- (3) 60 מ"ר לכל יח"ד גדולה .
- (4) 2 יח"ד + יח"ד קטנה עד 55 מ"ר צמודה לבית בעל הנחלה .
- (5) 7.5 מ' בגג שטוח ו 8.5 בגג משופע למבני עזר וחניות 3.5 מ' .
- (6) כמסומן בתשריט . בהסכמת בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול צידי משותף ,תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ' ,בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכוון המגרש השכן ושהגג יתקף לכוון המגרש של המבקש . 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 . מבנה המחסן , חדר הסקה וחדר כביסה יבנה בקו בנין אחורי ו-צידי עד 0 . בניה בקו 0 צידי או אחורי תהיה ללא פתחים .
- (7) כמסומן בתשריט . יותר קו בניין 0 עם יעוד מבנה משק של אותה נחלה מבנה המחסן , חדר הסקה וחדר כביסה יבנה בקו בנין אחורי ו-צידי עד 0 . בניה בקו 0 צידי או אחורי תהיה ללא פתחים .
- (8) כמסומן בתשריט . תותר הקמת חניות רכב מקורות בקו בניין קידמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות החזית הקידמית של המגרש .

(9) לשימושים הכלולים בקבוצה 3 (תומכי חקלאים פעילים).

ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בסעיף זה לשימושים המפורטים בסעיף תעסוקה ולהפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.

(10) המס' מתייחס למס' יח"א.

(11) 6מ' ליח"א ליתר השימושים 5.5 מ"י.

(12) לפי תשריט 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.

(13) כמסומן בתשריט. יותר קו בניין 0 עם יעוד מבנה משק של אותה נחלה.

(14) לשימושים הכלולים בקבוצה 2 (שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית).

ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בסעיף זה לשימושים המפורטים בסעיף תעסוקה ולהפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.

(15) או בהתאם למרחקי הצבה של משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה עפ"י טבלת מבנים, אך לא פחות מ 3 מ'.

(16) יותר קו בניין 0 עם גבול מגורים כפרי של אותה נחלה. או בהתאם למרחקי הצבה של משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה עפ"י טבלת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	<p>הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לתכניות מתאר ותכניות מפורטות ל"שמושים קולטי מבקרים": לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית (לפי סעיפים 121-122 לחוק התו"ב : רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .</p>
6.4	חשמל
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו חנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במקווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: ----- מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל ----- 3.5 מ' -----/----- 3 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך 6 מ' -----/----- 5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 20 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) ----- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p>

6.4	חשמל
	<p>בתכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוקנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרובה של פחות מ-3 מ' מ' 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



תכנון זמין
הדפסה 10

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>-----</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>-----</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>-----</p> <p>צנרת:</p> <p>לא יותקנו צינורות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, טלפון, גז וכדומה על קירות חיצוניים של המבנים. אין לנקז מי גשמים מגגונים ואדניות בזרובות אלא במרזבים סמויים בלבד.</p> <p>-----</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות רשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>-----</p> <p>בדיקת תשתיות וכשר נשיאה:</p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לשוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בתכנית בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון ע"פ פקודת היערות והן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעות עץ חלופי .</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות .</p>	
<p>6.9 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>כל היתר בניה בשטח התכנית יכלול תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבנין אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשביעות רצון יועץ הג"א.</p>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p> <p>תנאי למתן היתר יהיה תאום עם רשות הכבאות</p>	
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</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 יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד 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>	

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ה. "הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה".</p> <p>ו. "הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ז. 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>- תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</p> <p>- תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים.</p> <p>- בבניה קיימת בקו בניין צידי פחות מ-2 מ' לא תותר פתיחת פתחים בחזית המבנה לכוון השכן</p>



6.12	מבנים קיימים
	<p>בנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו נתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. אין בתוכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תוכנית זו.</p> <p>ג. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר עמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תוכנית זו שלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים בעומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר</p> <p>תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.</p>



6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

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