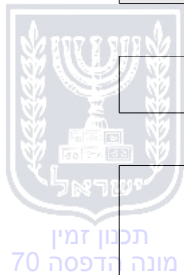


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0313015

תכנית מתאר מושב מרגליות



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/04/2021

לאשר את התוכנית

18/04/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000356707/310>

דברי הסבר לתכנית

מושב מרגליות יוזם תכנית זו על מנת להסדיר גבולות בנחלות לצורכי רישום. תכנית זו מסדירה זכויות בניה לפעילות לא חקלאית בהתאם להנחיות מחוז צפון. כמו כן, תכנית זו מגדירה שטח לתחנת תדלוק פנימית, מוסיפה 10 מגרשים חדשים ומסדירה דרכים ושטחי מבני ציבור וספורט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מתאר מושב מרגליות
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	253-0313015
-------------	-------------

שטח התכנית	715.020 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

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

251000 קואורדינאטה X

791000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב מרגליות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: מרגליות

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מרגליות

שכונה מושב מרגליות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14015	מוסדר	חלק		9-10, 17-23
14016	מוסדר	חלק	6	3
14017	מוסדר	חלק		3
14018	מוסדר	חלק	1-3, 5-6	4, 7
14019	מוסדר	חלק		9-10
14022	מוסדר	חלק		1-4, 6-11, 16, 18-19
14023	מוסדר	חלק		24
14026	מוסדר	חלק	1-9	
14027	מוסדר	חלק		4, 10
14029	מוסדר	חלק	18, 20-21	9, 14, 16-17, 19
14030	מוסדר	חלק	1-6	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
24/03/2010		2412	6073	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15542 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/ 15542</u>
07/01/2013		2139	6528	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19751 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/ 19751</u>
19/11/2013		1536	6698	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20098. הוראות תכנית ג/ 20098 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/ 20098</u>
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/ 21904</u>
29/03/2016		4657	7235	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8942 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/ 8942</u>
22/03/2005			5381	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. הוראות תכנית גע/מק/044 לעניין קווי בנין ממשיכות לחול.	שינוי	<u>גע/מק/ 044</u>
12/12/1996			4467	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית משצ/ 76 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>משצ/ 76</u>
20/04/2016		5366	7253	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. הוראות תכנית 253-0267534 לעניין קווי בניין והוראות בינוי להקמת בריכת שחייה ממשיכות לחול	שינוי	<u>253-0267534</u>

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: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית מים וביוב	09: 24 21/02/2019	יוסי נומברג	20/02/2019	5	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב	11: 00 01/04/2024	יוסי נומברג	01/04/2024	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח מים	10: 58 01/04/2024	יוסי נומברג	01/04/2024	1	1: 2500	רקע	מים
לא	נספח הידרולוגי סביבתי	13: 01 11/01/2017	עמוס ירדני	11/01/2017	15	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים	11: 18 06/09/2018	מירב רוזן	07/08/2018	34	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט סקר עצים	14: 55 18/02/2024	מירב רוזן	18/02/2024	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תחבורה	13: 56 04/04/2024	מיכאל שמיס	04/04/2024	1	1: 1250	מחייב חלקית	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 43 18/03/2024	איתי זהבי	18/03/2024	1	1: 2500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית מבואות חרמון	מרגליות			04-6818000	04-6818047	HedvaE@m vhr.org.il
	פרטי			אגודה חקלאית שיתופית מושב מרגליות	מרגליות	מרגליות		04-6943317	04-6943917	moshav.mar @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת כח, ד.ג גליל עליון.

1.8.2 יזם

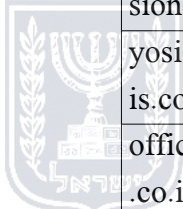
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית שיתופית מושב מרגליות	מרגליות	מרגליות		04-6943317	04-6943917	moshav.mar@gmail. com

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	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בעמ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	עמוס ירדני	25889		קרית טבעון	השומרים	5	04-9530457	04-9530790	ay_tec@netvision.net.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	יוסי נומברג		בלשה ילון תשתיות בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	yosi-n@bj-is.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556		כפר תבור	(1)		04-6020604	04-6026030	office@midot.co.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס			נוף הגליל	לולב		04-6470982		mshamis@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1.



משרד תכנון ומת规
מונה הדפסה 70



משרד תכנון ומת规
מונה הדפסה 70

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
מבני משק/חקלאיים	כל השימושים והמבנים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל עדכון עדכני יותר
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).
פעילות לא חקלאית(פלי"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1-שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים: - גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2-שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות: א. עיבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 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 נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י 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

מונח	הגדרת מונח
	<p>האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישב- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחות, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו - טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד - בריכה טיפולית. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. - קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'

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

הסדרת גבולות לתצ"ר, זכויות בניה למגורים ושימושי פל"ח והוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 10 יח"ד ליישוב כפרי הכולל 392 יח"ד מאושרות.
2. הסדרת מע' תנועה ודרכים לפי הקיים בפועל.
3. הסדרת גבולות בנחלות וחלוקה תכנונית לצורך רישום תצ"ר בעתיד.
4. הסדרת זכויות בניה לשימושי פל"ח.
5. הסדרת שטח לתחנת תדלוק בכניסה המערבית ליישוב.
6. הסדרת שטחי ספורט ומבני ציבור ליישוב.
7. ביטול הוראות קודמות וקביעת הוראות חדשות בנושא הלולים.
8. קביעת הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי והנחיות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	118, 123, 128, 129, 135, 136, 138, 21, 286, 3, 300, 355, 357, 392, 394, 409, 44
מגורים בישוב כפרי	1, 10, 109, 110, 117, 119, 12, 120, 122, 124, 126, 13, 130, 134, 137, 14
מתקנים הנדסיים	8, 85, 86, 9, 90, 99
מבני משק	820
מבנים ומוסדות ציבור	1023, 1024, 1040, 1068, 273, 284, 288, 291, 420
תיירות	501 - 503
קרקע חקלאית	272, 292 - 294
שטח ציבורי פתוח	142, 259 - 271, 287, 499, 505, 530, 550, 551, 580
ספורט ונופש	127, 77
דרך מאושרת	450, 467, 468, 470, 488 - 490, 498, 552, 554
דרך מוצעת	451 - 466, 500, 553, 555, 560, 564, 570
תחנת תדלוק	556
בית קברות	285

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	467, 468, 476
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	451, 555, 560, 561
גבול מגבלות בניה	מבני משק	420
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	1
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	272
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	508
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	556
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	473, 474, 479, 480, 482, 494
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	458
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	276, 281, 282
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	501
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	118, 138, 21, 408
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	1, 101, 109, 119, 20, 22, 28, 30
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	36, 41, 43, 57, 58, 60, 85, 92
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	127
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	263, 507, 524, 525
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	477, 478, 486, 488, 498
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	563
הנחיות מיוחדות	מבני משק	281 - 284, 290
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	292
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	11, 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	498, 488, 487, 478, 476, 474
מבנה להריסה	דרך מוצעת	461
מבנה להריסה	מבני משק	- 280, 276, 275, 1068, 1024, 1023
		420, 291 - 288, 284
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	501
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1, 10, 13, 15, 18, 2, 23, 26, 28, 30 - 33, 35, 5, 6, 67, 68, 7, 71, 72
		91, 9, 8
מבנה להריסה	ספורט ונופש	127
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	294
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	516, 260, 259
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	472 - 470, 467, 450
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	564, 453
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	275, 274
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	21
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	22, 20, 19
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	292, 272
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	509, 508, 506, 142

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית עלמין	5,071.25	0.71
דרך מאושרת	119,350	16.69
דרך משולבת	1,060	0.15
חקלאי	31,040.67	4.34
מבני משק (לפי ג/19751)	28,102	3.93
מבני ציבור	24,400	3.41
מגורים א בנחלות	151,690	21.22
מגורים ב ובעלי מקצוע	115,600	16.17
שטח חקלאי מיוחד	116,701	16.32
שטח ספורט	12,270	1.72
שצ"פ	91,600	12.81
תיירות	18,140	2.54
סה"כ	715,024.92	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	5,071.25	0.71
דרך מאושרת	113,603.95	15.89
דרך מוצעת	6,700.41	0.94
מבני משק	130,384.31	18.23
מבנים ומוסדות ציבור	25,460.6	3.56

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.67	119,195.97	מגורים ב'
21.97	157,085.76	מגורים בישוב כפרי
0.03	211.45	מתקנים הנדסיים
2.47	17,674.78	ספורט ונופש
2.49	17,825.34	קרקע חקלאית
14.25	101,887.17	שטח ציבורי פתוח
0.25	1,784.77	תחנת תדלוק
2.54	18,139.25	תיירות
100	715,024.99	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. מבני עזר ומקלטים (לשימוש הנחלה או הישוב).</p> <p>ג. שימושי פל"ח- בהתאם למפורט בסעיף 1.9.</p> <p>ד. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל. במידה ותתקיים סתירה בין שימוש הפל"ח לשימוש החקלאי-תינתן עדיפות לשימוש החקלאי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>הנחיות בינוי לשימושי פל"ח:</p> <p>ניתן יהא לאפשר שימושים לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות אלה לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו וזאת ע"ח השטחים המותרים עפ"י מסמך המדיניות של הוועדה המחוזית (140 מ"ר). מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר לעסק כנ"ל הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; מהנדס הוועדה המקומית ישקול בצורך הגשת תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר הינו ביצוע פתרון גישה, חנייה ופתוח סביבתי.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה:</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. * לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח ותתנה באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת אך ורק לאחסנה גלויה או פתוחה.</p> <p>ד. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ה. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ו. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ז. איכות האויר-</p> <p>תנאי בהליך הרישוי לפעילות פל"ח החורגת מהרמה המותרת לפעילות משק בית ומשק חקלאי בעניין איכות אויר, תועבר בקשה לחו"ד המשרד להגנת הסביבה לצורך קביעת האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי אוויר, ריח, רעש וכד' כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ח. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p> <p>ט. במידה ותתקיים סתירה בין השימוש החקלאי לשימושי הפל"ח תינתן עדיפות לשימוש החקלאי ביעוד החקלאי הסמוך.</p> <p>י. לא תותר הצבת מיכלי סולר לתדלוק עצמי באזור המגורים של הנחלה. תותר הצבת באזור מבני המשק בצמידות ללול או מבנה חקלאי קיים.</p>
ג	<p>דרכים וחניות</p> <p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p>
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי בהליך רישוי מבנה הנועד לשימוש פל"ח הינו קבלת מכתב נלווה של האגודה החקלאית מבעוד מועד, ותינתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה. תנאי להיתר לשימושי פל"ח הינו הודעה לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי בהליך רישוי מבנה הנועד לשימוש פל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש, בידי הוועדה המקומית שיקול דעת להתרת שימושים לפל"ח בתנאי שאין בהם כדי להוות מטרד.</p> <p>היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית להתנות היתרי בנייה מכח תכנית זו בקבלת 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, חו"ד רשות המים תחום כנרת בנושא סילוק השפכים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p>
ו	<p>תשתיות</p> <p>1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות אספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.</p> <p>2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.</p>



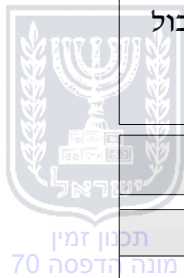
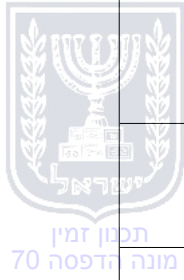
תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.</p> <p>4. תנאי בהליך הרישוי התייחסות מהנדס המועצה האזורית בדבר כושר נשיאת התשתיות.</p>
ז	תנאי להפעלה
	כל תעסוקת פל"ח תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.
ח	חלוקה ו/ או רישום
	ניתן יהיה לשנות את הגבולות בין שני מגרשים על ידי אישור תשריט חלוקה המוסכם בין הצדדים.
ט	בטחון ובטיחות
	בתאי שטח הסמוכים לגבול הישוב יותרו מרכיבי בטחון, כולל: גדר, דרך ביטחון ואמצעי תאורה. מרכיבי הביטחון ייקבעו בתיאום עם משרד הביטחון. תנאי להיתר בניה במרחק עד 50 מ' מגבול הקו הכחול של תכנית זו (לתוך היישוב), יהיה באישור משרד הביטחון.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים. יותר שימוש לתעסוקה לבעלי המגרש לצורך בעלי מקצוע חופשי, סדנאות אמנים וכד' - ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לשכנים, הפרעה לתנועת הרכבים או הולכי הרגל.
	כל בקשה להיתר הכוללת שימוש תעסוקה כמפורט לעיל תיכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה וגישה מלא בתוך תחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.
	ניתן לבנות יחידות אירוח בכל מגרש כחלק מבית המגורים וכחלק מזכויות הבניה המותרות.
4.2.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי בהליך הרישוי - אישור מהנדס המועצה האזורית בדבר כושר נשיאת התשתיות.
ב	בטחון ובטיחות
	בתאי שטח הסמוכים לגבול הישוב יותרו מרכיבי בטחון, כולל: גדר, דרך ביטחון ואמצעי תאורה. מרכיבי הביטחון ייקבעו בתיאום עם משרד הביטחון. תנאי להיתר בניה במרחק עד 50 מ' מגבול הקו הכחול של תכנית זו (לתוך היישוב), יהיה באישור משרד הביטחון.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	בשטח זה יותרו מוסדות לשימושי פנאי ורווחה, תרבות, חינוך, ודת לטובת כלל הציבור, וכן שימושים כגון צרכניה, דואר, מקלטים, מגרשי משחקים וספורט, משרדים ומבני מנהל וכד'.
4.3.2	הוראות
א	תכנית בינוי
	תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית בינוי לכלל המתחם. תכנית הבינוי תכלול הסדרי גישה, חניה, תשתיות וחלוקה למתחמים.

4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים
	שטח זה ישמש להקמת בריכת שחיה, אולמות ומגרשי ספורט, מתקני ספורט ותשתיות הנדסיות.
4.4.2	הוראות
א	תכנית בינוי תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית בינוי לכלל המתחם. תכנית הבינוי תכלול הסדרי גישה, חניה, תשתיות וחלוקה למתחמים.
ב	בטחון ובטיחות בתאי שטח הסמוכים לגבול הישוב יותרו מרכיבי ביטחון, כולל: גדר, דרך ביטחון ואמצעי תאורה. מרכיבי הביטחון ייקבעו בתיאום עם משרד הביטחון. תנאי להיתר בניה במרחק עד 50 מ' מגבול הקו הכחול של תכנית זו (לתוך היישוב), יהיה באישור משרד הביטחון.
4.5	תיירות
4.5.1	שימושים
	שטח זה ישמש להקמת אכסון מלונאי (מלון, כפר נופש) ומסחר נלווה למלונאות. כמו כן יותרו מתקני נופש פעיל, מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים ומקלטים.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יש להבטיח קיומם של שטחים ציבוריים הנלווים לאכסון מלונאי. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
ב	בטחון ובטיחות בתאי שטח הסמוכים לגבול הישוב יותרו מרכיבי ביטחון, כולל: גדר, דרך ביטחון ואמצעי תאורה. מרכיבי הביטחון ייקבעו בתיאום עם משרד הביטחון. תנאי להיתר בניה במרחק עד 50 מ' מגבול הקו הכחול של תכנית זו (לתוך היישוב), יהיה באישור משרד הביטחון.
ג	תכנית בינוי תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית בינוי לכלל המתחם. תכנית הבינוי תכלול הסדרי גישה, חניה, תשתיות וחלוקה למתחמים.
4.6	מבני משק
4.6.1	שימושים
	באזור זה יותרו כל השימושים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל עדכון עדכני יותר, מונה הדפסה 70 לתכנון זמין מונה הדפסה 70: למעט השימושים הבאים: 1. לא יותר גידול חזירים. 2. לא תותר בשטח הפתוח אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, ואינה חורגת בהיקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות על שימוש דומה בתוך מבנה. 3. תותר הצבת מיכלי סולר לתדלוק עצמי באזור מבני המשק בצמידות ללול או מבנה חקלאי

מבני משק	4.6
	קיים.
הוראות	4.6.2
<p>א</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. כל ההוראות, ההנחיות והקריטריונים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר - מהדורת דצמבר 2013 (או כל מסמך שיחליפו) - יחולו על שטח זה.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה - הצגת פתרון קצה מאושר לפרש בע"ח/ זבל</p> <p>3. תנאי לאכלוס לול- אישור התקשרות עם מתקן טיפול בזבל לולים מאושר וזאת בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. על הלול לעמוד בכל דין בנושאי ריח, שפכים, רישיון עסק.</p>	
<p>ב</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי להקמת לולים חדשים:</p> <p>לולים חדשים למטילות יוקמו בתאי שטח 273, 279-277, 420 בלבד ובתנאים הבאים:</p> <p>1. לכל בקשה להיתר לבניית לול הטלה חדש, תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם תועברנה ללול החדש.</p> <p>2. היתרי הבנייה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את הריסת לולי הטלה שמכסתם מועברת ללול החדש, לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול הטלה חדש.</p> <p>3. הועדה המקומית לא תיתן אישור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לצורך חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, אם לא יתמלא התנאי הקבוע בסעיף 2 לעיל ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק.</p> <p>4. הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולי הטלה, שמכסתם הועברה ללול חדש, על כנס לצורך בשימוש אחר בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת בקשה להיתר בהתאם לתכנית תקפה.</p> <p>הריסת לול המסומן להריסה בתשריט, חלה 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 ע"פ תכנית. בתאי השטח בהם מסומנים לולים להריסה תותר הסבת הלולים הקיימים לשימושים חקלאיים אחרים המותרים על פי תכנית זו במקום הריסתם, וזאת בכפוף להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>6. לא יותר שימוש במבנה לול הטלה המיועד להריסה, שמכסתו הועברה ללול חדש, לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות.</p> <p>7. בתאי שטח מס' 281, 282, 283, 284 ו-290 המסומנים בהנחיות מיוחדות, קיימים לולים פעילים המסומנים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה בכל אחד מתאי שטח אלו הינו הריסת הלולים הקיימים בו. בתאי שטח אלו לא תותר הקמת לולים חדשים או הרחבת הקיימים.</p> <p>8. בתא שטח 290 לא יותר שיפוץ הלולים הקיימים בו אלא העברתם למיקום חלופי בתאי שטח 273, 277, 278, 279, 420, או לאזור אחר אשר ייקבע ע"י משרד החקלאות. ביתר תאי השטח יותר שיפוץ לולים קיימים בכפוף להנחיות משרד החקלאות.</p>	
<p>ג</p> <p>בטחון ובטיחות</p> <p>בתאי שטח הסמוכים לגבול הישוב יותרו מרכיבי בטחון, כולל: גדר, דרך ביטחון ואמצעי תאורה.</p>	

	4.6
<p style="text-align: center;">מבני משק</p> <p>מרכיבי הביטחון ייקבעו בתיאום עם משרד הביטחון. תנאי להיתר בניה במרחק עד 50 מ' מגבול הקו הכחול של תכנית זו (לתוך היישוב), יהיה באישור משרד הביטחון.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>ג. תנאי לקבלת תעודת גמר הינו ביצוע פתרון גישה, חנייה ופתוח סביבתי.</p> <p>ד. תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים:</p> <p>(1) אישור משרד החקלאות</p> <p>(2) אישור משרד הבריאות</p> <p>(3) אישור רשות הניקוז.</p> <p>(4) תוספת למבנים חקלאיים קיימים: בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.</p> <p>(5) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.</p> <p>(6) בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p> <p>(7) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. השימוש המבוקש נכלל ברשימת השימושים והתכליות המופיעים בסעיף 4.6.1. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.</p> <p>(8) הועדה המקומית רשאית לחייב את היזם לבצע פעולות שונות לטיפול נופי למניעת מטרדים ויזואליים סביבתיים וכן במציאת פתרונות הנדסיים וטכנולוגיים למניעת השלכות סביבתיות שליליות.</p>	ד
	4.7
	קרקע חקלאית
	שימושים
<p style="text-align: center;">4.7.1</p> <p>קרקע חקלאית בהתאם להגדרתה בחוק.</p> <p>תא שטח 292 הינו קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות המהווה השלמה לתא שטח 274 (ביעוד מבני משק) לצורך הוצאת היתרים למבנים קיימים בלבד. לא ניתן להרחיב את הבינוי הקיים בתא שטח 292 אלא רק להסדיר את המבנה הקיים.</p> <p>בתא שטח 292 יותרו כל השימושים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל עדכון עדכני יותר, למעט השימושים הבאים:</p> <p>1. לא יותר גידול חזירים.</p> <p>2. לא תותר בשטח הפתוח אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, ואינה חורגת בהיקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות על שימוש דומה בתוך מבנה.</p>	
	4.7.2
	הוראות
	תנאים בהליך הרישוי
	א



4.7	קרקע חקלאית
	<p>הריסה או שפוץ של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.</p>
<p>ב</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. כל ההוראות, ההנחיות והקריטריונים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר - מהדורת דצמבר 2013 (או כל מסמך שיחליפו) - יחולו על שטח זה.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה - הצגת פתרון קצה מאושר לפרש בע"ח/ זבל</p> <p>3. תנאי לאכלוס לול- אישור התקשרות עם מתקן טיפול בזבל לולים מאושר וזאת בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4 על הלול לעמוד בכל דין בנושאי ריח, שפכים, רישיון עסק.</p>
<p>ג</p>	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>בתאי שטח הסמוכים לגבול הישוב יותרו מרכיבי ביטחון, כולל: גדר, דרך ביטחון ואמצעי תאורה. מרכיבי הביטחון ייקבעו בתיאום עם משרד הביטחון. תנאי להיתר בניה במרחק עד 50 מ' מגבול הקו הכחול של תכנית זו (לתוך היישוב), יהיה באישור משרד הביטחון.</p>
<p>ד</p>	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>ג. תנאי לקבלת תעודת גמר הינו ביצוע פתרון גישה, חנייה ופתוח סביבתי.</p> <p>ד. תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים:</p> <p>(1) אישור משרד החקלאות</p> <p>(2) אישור משרד הבריאות</p> <p>(3) אישור רשות הניקוז.</p> <p>(4) תוספת למבנים חקלאיים קיימים: בסמכות הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.</p> <p>(5) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.</p> <p>(6) בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את השלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p> <p>(7) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:</p> <p>א. השימוש המבוקש נכלל ברשימת השימושים והתכליות המופיעים בסעיף 4.6.1.</p> <p>ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תכנית זו.</p> <p>(8) הוועדה המקומית רשאית לחייב את היזם לבצע פעולות שונות לטיפול נופי למניעת מטרדים ויזואליים סביבתיים וכן במציאת פתרונות הנדסיים וטכנולוגיים למניעת השלכות סביבתיות שליליות.</p>
4.8	שטח ציבורי פתוח



4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	שטח זה ישמש לגינון, פיתוח, רחבות, טיילת, גני/מגרשי משחקים ושבילים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מעבר תשתיות תת קרקעי ומתקנים הנדסיים. לא יותר ריסוס בתאי שטח 508 ו 271. בתא שטח 508 בתחום מגבלות בניה לא תותר שהיית אנשים ממושכת.
4.8.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב בתא שטח מס' 507, יתאפשר מעבר כלי רכב או הולכי רגל לשצ"פ הדרומי (תא שטח 271).
ב	בטחון ובטיחות בתאי שטח הסמוכים לגבול הישוב יותרו מרכיבי ביטחון, כולל: גדר, דרך ביטחון ואמצעי תאורה. מרכיבי הביטחון ייקבעו בתיאום עם משרד הביטחון. תנאי להיתר בניה במרחק עד 50 מ' מגבול הקו הכחול של תכנית זו (לתוך היישוב), יהיה באישור משרד הביטחון.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולגינון, רחבות ושבילים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מעבר תשתיות תת קרקעי וכן מתקני דרך (שער, תחנות הסעה וכד).
4.9.2	הוראות
א	בטחון ובטיחות בתאי שטח הסמוכים לגבול הישוב יותרו מרכיבי ביטחון, כולל: גדר, דרך ביטחון ואמצעי תאורה. מרכיבי הביטחון ייקבעו בתיאום עם משרד הביטחון. תנאי להיתר בניה במרחק עד 50 מ' מגבול הקו הכחול של תכנית זו (לתוך היישוב), יהיה באישור משרד הביטחון.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולגינון, רחבות ושבילים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מעבר תשתיות תת קרקעי וכן מתקני דרך.
4.10.2	הוראות
א	בטחון ובטיחות בתאי שטח הסמוכים לגבול הישוב יותרו מרכיבי ביטחון, כולל: גדר, דרך ביטחון ואמצעי תאורה. מרכיבי הביטחון ייקבעו בתיאום עם משרד הביטחון. תנאי להיתר בניה במרחק עד 50 מ' מגבול הקו הכחול של תכנית זו (לתוך היישוב), יהיה באישור משרד הביטחון.
4.11	מתקנים הנדסיים
4.11.1	שימושים
	ישמש להקמת מתקני שאיבה למים וביוב.
4.11.2	הוראות
א	בטחון ובטיחות בתאי שטח הסמוכים לגבול הישוב יותרו מרכיבי ביטחון, כולל: גדר, דרך ביטחון ואמצעי תאורה. מרכיבי הביטחון ייקבעו בתיאום עם משרד הביטחון. תנאי להיתר בניה במרחק עד 50 מ' מגבול הקו הכחול של תכנית זו (לתוך היישוב), יהיה באישור משרד הביטחון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

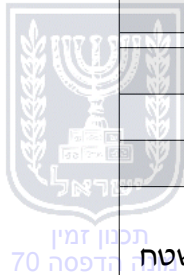


תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

	4.11	מתקנים הנדסיים
	4.12	תחנת תדלוק
	4.12.1	שימושים
	4.12.2	הוראות
	א	תנאים בהליך הרישוי
	ב	בטחון ובטיחות
	4.13	בית קברות
	4.13.1	שימושים
	4.13.2	הוראות
	א	תנאים בהליך הרישוי
	ב	בטחון ובטיחות

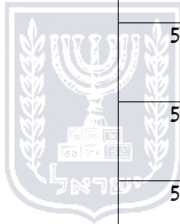


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
						שרות	עיקרי					
5	4	4	4	60	(3) 67	(2) 13	(1) 54	1000	- 5, 2 - 1 - 22, 20 - 30, 28 ,42, 40, 38 - 45, 43 - 50, 48 - 53, 51 - 71, 68 ,90, 85, 72 97, 91	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	4	4	4	60	(3) 67	(2) 13	(1) 54	500	- 96 - 92 - 120, 119 - 124, 122 - 130, 126 ,137, 134 98, 86, 41 117 -	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	(8) 3	3	3	60	(6) 160		(5)	1000		אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	(8) 3	3	3	60	(10) 140		(9) 140	1000		תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
5	(8) 3	3	3	60	(12) 200		(11) 200	1000		מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
5	4	4	4	(16)	(15) 50	(14) 10	(13) 40	500	,44, 21, 3 - 79, 52 ,87, 84 ,123, 118 ,129, 128 ,136, 135 ,286, 138 ,355 - 300 ,392 - 357 409 - 394	מגורים ב'	מגורים ב'	



תכנון זמין
מזנה הדפסה 70



תכנון זמין
מזנה הדפסה 70

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	4	4	4	4	2 (4)	9 (17)					50 (18)	500	3, 21, 44 - 79, 52, 87, 84, 123, 118, 129, 128, 136, 135, 286, 138, 355 - 300, 392 - 357, 409 - 394	תעסוקה	מגורים ב'
5	4	4	4	4	1 (4)	7					80 (18)	500	3, 21, 44 - 79, 52, 87, 84, 123, 118, 129, 128, 136, 135, 286, 138, 355 - 300, 392 - 357, 409 - 394	אירוח כפרי	מגורים ב'
5	5	5	5	5	2	12				10	40	1000	503 - 501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5 (19)	5 (19)	5 (19)	5 (19)	5 (19)	2	7 (19)				10	40 (19)	1000	1023, 1024, 1040, 273, 1068, 288, 284 - 420, 291 -	מבני משק	מבני משק
5	5	5	5	5	3	12				10	40	3000	504	תיירות	תיירות
5	4	4	4	4	2	11				10	40	3000	127, 77	ספורט ונופש	ספורט ונופש
5	5	5	5	5	1	4				5 (23)	4.5 (22)	200 (21)	270 - 259, 499, 287 - 508, 505, 550, 530, 551	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	5	1	5 (25)					150 מ"ר	5000	285	בית קברות	בית קברות
5	3	3	3	3	1	3					5	200	820	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	3	3	3	3	1	6					7 (26)	1780	556	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מספר קומות								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	עיקרי	עיקרי	שרות				
(19) 5	(19) 5	(19) 5	(19) 5	(19) 5	2	(19) 7	50	50			10	(19) 40	2000	292	מבני משק	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- (א) הועדה 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"ר.
- (ב) יח' האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- (ג) במקרים בהם גבול יעוד המגורים נחלה גובל בשטח מבני משק השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צידי 0.
- (ד) מקסימום אחוזי הבניה עבור מבנים חקלאיים הינו כפי שמפורט בטבלה בהמשך ולפי המגבלות המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או עדכונים מעת לעת.
- (ה) תותר חניה בקו קדמי וצידי 0 בהסכמת שכן גובל בכתב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או 540 מ"ר- הנמוך בין השניים.
- (2) או 130 מ"ר-הנמוך בין השניים.
- (3) או 670 מ"ר -הנמוך בין השניים.
- (4) בנוסף תותר הקמת עליית גג.
- (5) 160 מ"ר, לשימושים מקבוצה 3 בלבד, בהתאם להגדרתם בסעיף 1.9.
- (6) 160 מ"ר, לשימושים מקבוצה 3 בלבד, בהתאם להגדרתם בסעיף 1.9.
- (7) יחידות אירוח לפי תקן פיזי של משרד התיירות.
- (8) או אפס לכוון שטח חקלאי של אותו בעל נחלה.
- (9) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 140 מ"ר, לשימושים מקבוצה 2 בלבד, בהתאם להגדרתם בסעיף 1.9.
- (10) 140 מ"ר, לשימושים מקבוצה 2 בלבד, בהתאם להגדרתם בסעיף 1.9.
- (11) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 200 מ"ר, לשימושים מקבוצה 1 בלבד, בהתאם להגדרתם בסעיף 1.9, מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים.
- (12) 200 מ"ר, לשימושים מקבוצה 1 בלבד, בהתאם להגדרתם בסעיף 1.9, מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים.
- (13) או 280 מ"ר- הנמוך מבין השניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

(14) או 60 מ"ר- הנמוך מבין השניים.

(15) או 340 מ"ר- הנמוך מבין השניים.

(16) 200 מ"ר.

(17) 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע.

(18) הערך מתיחס למ"ר, הערה: מתוך הזכויות המפורטות לשימושי מגורים.

(19) או לפי מסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל עדכון שיחליף מסמך זה.

(20) 200 מיטות.

(21) או לפי הקיים.

(22) או 180 מ"ר - הנמוך מביניהם.

(23) או 20 מ"ר - הנמוך מביניהם.

(24) 150 מ"ר.

(25) ועפ"י הוראות תמ"א 19.

(26) אך לא יותר מ-130 מ"ר המותרים עפ"י תמ"א 4/18.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

א. לבקשה להיתר, יצורף פירוט מלא של השימושים הקיימים בנחלה/מגרש המבקש, מצבם של המבנים הקיימים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה/מגרש, ופרוט השימושים בנחלות/מגרשים הגובלים לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ומשקים, ושימושים שאינם חקלאיים.

לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.

ב. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

ג. לא ינתנו היתרי בנייה, אלא לאחר 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 (נתון לשקול דעת הוועדה המקומית), 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 (הכל נתון לשקול דעת הוועדה המקומית).

ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ה. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

ו. בדיקת תשתיות:

1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ז. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.
- ח. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק במידת הצורך.
- ט. לא תותר בניה וחניה בתחום קו בניין מדרך מס' 886 המסומן בתשריט.

6.2**ניהול מי נגר**

א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או

		6.2	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מתקני החדרה. 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>ד. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
		6.3	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים לפי סקר עצים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים עץ כאמור- קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.</p>
		6.4	<p>תשתיות</p> <p>1. מים :</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. אין לערום ערמות עפר וואו להקים מבנים זמניים וואו אתרי התארגנות וואו דרכי גישה זמניות מעל צנרת מקורות ללא תאום מראש. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה וואו העתקת הקו בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו הפועל, בתיאום עם "מקורות".</p> <p>2. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית מים וביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת- רשות המים, והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>תכנון מפורט של מערכת איסוף השפכים ותחנות השאיבה החדשות A,B יוגש לאישור תחום כנרת טרם מתן היתר בניה.</p> <p>פתרון הקצה לביוב הינו מכון טיהור ומאגר "משגב עם" או פתרון אחר המאושר כחוק.</p>
		6.5	<p>מבנים קיימים</p> <p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים/ קירות בכל גובה, המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים :</p> <p>1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו</p>

6.5 מבנים קיימים	
המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטר הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.	
6.6 הריסות ופינויים	
מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום תא השטח בו נמצא.	
6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעין לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התו"ב, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש הבניה בהרחבה הדרומית פיתוח מגרשים מדרום לקו 150 מטר מאיזור מבני המשק עם הנחיות מיוחדות.	
2	מימוש יתרת המגרשים בהרחבה הדרומית	יבוצע רק לאחר העברת הלולים לאזור הצפוני או לחילופין לאחר בדיקה מחודשת של המשרד להגנת הסביבה ואישורו לכך שלא קיים מטרד סביבתי באזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70