

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0753749

פיצול נחלה 72 דישון (מגרש 152) (ג/25452)



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
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

פיצול מגרש למגורים מתוך נחלה 72 במושב דישון.
בנוסף התכנית עושה רה-תכנון של ייעודי הקרקע בתוך המשק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול נחלה 72 דישון (מגרש 152) (ג/25452)

ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0753749

1.2 שטח התכנית 2.214 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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
קואורדינאטה X	248821
קואורדינאטה Y	776226

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 72, דישון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: דישון

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	152		דישון

שכונה נחלה 72, דישון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14354	מוסדר	חלק		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
05/08/2018	10411	7901	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס' 253-0272435 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	253-0272435



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתז סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז סבאג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עצים	09: 49 14/05/2020	מועתז סבאג	12/05/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	09: 29 14/05/2020	מועתז סבאג	19/01/2020	1	1: 500	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	יצחק וולסטר			דישון	(1)		04-6940586		wolster2@walla.co.il
	פרטי	סימי וולסטר			דישון	(1)		04-6940586		wolster2@walla.co.il
	פרטי			מושב דישון	דישון	(2)		04-6944127		dishon@dishon.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב דישון, ד.נ. מרום הגליל 138825.

(2) כתובת: מושב דישון, ד.נ. מרום הגליל 138825..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק וולסטר			דישון	(1)		04-6940586		wolster2@walla.co.i
פרטי	סימי וולסטר			דישון	(1)		04-6940586		wolster2@walla.co.i
פרטי			מושב דישון	דישון	(2)		04-6944127		dishon@dishon.org.i

(1) כתובת: מושב דישון, ד.נ. מרום הגליל 138825.

(2) כתובת: מושב דישון, ד.נ. מרום הגליל 138825..

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
מהנדס	עורך ראשי	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה (צפון 1)		04-6959844	04-6902818	tichnon@sabageng.co.il
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה (צפון 2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

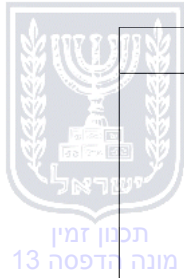
(1) כתובת: קריית שמונה, אזור תעשיה צפוני, ת.ד. 255, מיקוד 1103021.

(2) כתובת: קריית שמונה, תעשיה צפונית, ת.ד. 255, מיקוד 1103021.



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
קבוצה מס' 1-שימושים חקלאיים (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	<p>1. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>2. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>3. מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית המקומית.</p> <p>4. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>
קבוצה מס' 2-שימושים מבוססים על הפעילות החקלאית (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	<p>בה נכללות הקטגוריות הבאות.</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. כגון יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד' הכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ולשיתוף המבקרים בפעילות חקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, כגון: מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה 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 המבקרים.</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>
קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	<p>בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>1. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').</p> <p>2. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>3. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים שמבוססים על מלאכות בית.</p> <p>עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>טיפול וריפוי בעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכד'.</p>

מונח	הגדרת מונח
	<p>-בריכה טיפולית.</p> <p>-הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכד'.</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 13

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

פיצול נחלה 72 בדישון והקצאת מגרש לייעוד מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד.

2.2.2 הגדרת הוראות וזכויות בניה ושימושים בייעוד מגורים א'.

2.2.3 שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	152B
מגורים בישוב כפרי	152A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	152B
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	152A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,214	100
סה"כ	2,214	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	550.01	24.84
מגורים בישוב כפרי	1,663.98	75.16
סה"כ	2,214	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. יחידת מגורים אחת. ב. תותר חניה מקורה. ג. מבנה עזר המיועד לאחסנת כלי גינה ותחזוקת הבית.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי א. שטחי השירות, למעט החניה המקורה, המחסן ייבנו כחלק אינטגרלי של מבנה המגורים. ב. אפיון חומרי גמר עפ"י הנחיות המרחביות. ג. דודי מים חמים: ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מרבי למסתורים על גגות שטוחים לא יעלה על הרשום בטבלה 5.
ב	בינוי ו/או פיתוח א. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, אשפה ומיזוג אוויר.
ג	חניה א. חניה מקורה: ניתן לבנות כחלק אינטגרלי של הבית או בנפרד מהבית בצמוד לגבול המגרש הצידי ולגבול הקדמי, ובלבד שאורך הצלע של מבנה החניה הגובלת עם גבול המגרש הקדמי לא יעלה על הרשום בטבלה 5. ניקוז מבנה החנייה לכיוון מגרש המבקש בלבד. ב. החניה תהיה בשטח המגרש כפי שיקבע בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית. חניה מקורה תהיה עבור 2 מקומות החניה של הדיירים בלבד. ג. פתרונות החנייה יהיו בתחום המגרש ובכמות הנדרשת עפ"י תקן חנייה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. ד. הכניסה לחניה של המגרש 152B תהיה רק דרך כביש מס' 4 ולא תתאפשר כניסה למגרש בכיוון הצומת.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. שתי יחידות דיור ויחידת הורים. 2. שימושים חקלאיים על פי המצוין בסעיף 1.9 (הגדרות בתכנית) קבוצה מס' 1. 3. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית על פי המצוין בסעיף 1.9 (הגדרות בתכנית) קבוצה מס' 2. 4. שימושים תומכים לחקלאים פעילים על פי מה שמצוין בסעיף 1.9 (הגדרות בתכנית) קבוצה מס' 3. במסגרת השימושים המצוינים בסעיף זה תותר הקמת יחידות אירוח בנחלה.

מגורים בישוב כפרי	4.2
5. תותר חניה מקורה.	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
																	שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9 (2)	1	21.8	21.8	120	120	550 (1)	152B	מגורים	מגורים א'			
(3)	(3)	(3)	(3)		2	9	2 (4)	19.2	49.3	320	40	1664	152A	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(3)	(3)	(3)	(3)		1	6		8.4		140	140	1664	152A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי			
(3)	(3)	(3)	(3)					9.6		160	160	1664	152A	תיירות	מגורים בישוב כפרי			
(3)	(3)	(3)	(3)					12		200	200	1664	152A	חקלאי פתוח	מגורים בישוב כפרי			

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

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן להעביר זכויות משטח עיקרי לשטח שרות ולהעביר זכויות בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחתיה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסך זכויות הבניה ישאר.

ב. בזכויות למגורים בישוב כפרי נכללות זכויות עבור דירה קטנה (יח' הורים) כחלק ממבנה המגורים, בגודל שלא יעלה על 55 מ"ר.

ג. גובה מבנים יימד מפני הקרקע טבעית או החפורה הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה, הערה זאת מתייחסת לעמודת "גובה מבנה מעל כניסה הקובעת".

ד. במגורים בישוב כפרי ניתן לבנות עד 4 יח"א בשטח של עד 50 מ"ר כל אחת וזאת ע"ח זכויות הבניה המפורטות בטבלה זו

ה. שימושי פעילות חקלאית יהיו כמוגדר בסעי' 1.9.

ו. תותר הקמת חניה מקורה, או מחסן לשימוש ביתי בקוי בניין קדמי וקו בניין צידי אפס, בהסכמת השכן ובאישור הועדה המקומית, כאשר ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ז. הוועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים לא תעלה על 50% מזכויות הבניה שמוקצות לאותה קבוצה ושסך כל זכויות הבניה העיקריות לשימושים בשתי הקבוצות יחד לא יעלו על 300 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תא שטח B152 הוא המגרש המיועד לפיצול מהמשק.
- (2) לא כולל גובה מסתורים כאשר גובה מסתורים על גגות שטוחים 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי גובה חניה צמודה לגבול מגרש לא יעלה על 6 מ'.
- (3) לפי תשריט מצב מוצע.
- (4) במגרש A152 יעוד "מגורים באזור כפרי" ניתן לבנות 2 יח"ד + יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים וע"ח זכויות הבניה למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

6.1.1 כלל, פעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח תהיה מותרת אם לא תהווה הפרעה למגורים.

6.1.2 לא תותר פעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד ממרכיבים הבאים:

חומרים מסוכנים, חומרים דליקים או נפיצים, חומרים שיוצרים מטרדי ריח או מטרדים סביבתיים אחרים או שעלולים לגרום לזיהום הקרקע האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על החומרים אשר חלק מהם בין אם במהלך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים הנ"ל. בכל מקרה כל פעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.

6.1.3 חומרים מסוכנים: אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או עפ"י דרישות הרשות הסביבתית המקומית. כל עסק המחזיק ברשותו חומרים המוגדרים כמסוכנים או רעילים יציג היתר רעלים תקף, תיק מפעל ונוהל חרום כתנאי לטופס 4.

מתקנים המחזיקים דלקים וחומרים מסוכנים ועל-פי שיקול דעתה של היחידה הסביבתית, יגישו סקר סיכונים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. המלצות הסקר יעוגנו בתנאים להיתר בנייה למתקן.

6.1.4 לא תותר פעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא יותר להקים מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות ארזיה ומילוי של חומרים הנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר רק אם בנוסף להוראות החוק, יינקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה כנגד חדירת מזיקים למיניהם.

6.1.5 לא יותר לאחסן גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.

6.1.6 במקרה של צורך באחסון, יחולו עליו אותן המגבלות המוטלות על השימושים דומים בתוך המבנים, המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית המגורים לא יוקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש וגודל השטח לא יעלה על 100 מ"ר.

6.1.7 מספר העובדים המועסקים במבנה לפעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח לא יעלה על 10 בשעות השיא.

6.1.8 איכות האוויר:

בפעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח שחורגת מהרמה המותרת באזור מגורים יתקנו מערכות שאיבה וסינון למניעת מפגעי זיהום אוויר וריח כמשעמם בחוק למניעת מפגעים, כל זאת באישור היחידה לאיכות הסביבה.

6.1.9 מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת מגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש למפלסים המותרים על פי החוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה. בימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה) בשעות היום מ 06.00 עד 22.00 עד 45 דציבל בשעות הלילה מ 22.00 עד 6.00 לא יעלה הרעש על רעש הרקע. כל זאת באישור היחידה לאיכות הסביבה.

6.1.10 לא יותר שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות הקרקע וטיבה.

6.1.11 פסולת לסוגיה תפונה לאתר מסודר ומאושר כמופיע בנספח פינוי פסולת, הכל בתאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית המוסמכת.

6.1.13 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי ערפי עפר לאתר מוסדר.

6.2 עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
<p>6.2.1 מבנה שמיועד לפעילות בשימושי תעסוקה חקלאי פתוח יהיה תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בנייה וגימור איכותיים ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.2.2 הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים : בלוקי בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>6.2.3 כל השילוט בחוצות הישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה ייעשה במתכונת עיצוב אחידה באופן מרוכז במימון בעלי העסקים, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ועפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית. בנחלה בה נמצא עסק, יוכל בעל העסק להציב שלט שתואם בעיצובו את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 40X60 ס"מ. מונה הדפסה 13</p> <p>6.2.4 כל בקשה למבנה לפעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח תעבור במסלול של פרסום ומתן הודעות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה מטעם הוועדה המקומית (הפרסום על חשבון המבקש) או לחילופין המבקש יפרסם ויגיש לוועדה תיעוד המעיד על כך.</p> <p>6.3.5 ניתן ואף יועדף לבנות דרכי גישה משותפת לשתי נחלות גובלות עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר בנייה. תירשם ביחס לדרכים אלה זיקת הנאה למעבר רכב משותפת לשתי הנחלות.</p>	
6.3 דרכים וחניות	6.3
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.4 חשמל	6.4
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <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>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p>	

6.4	חשמל
	<p>1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</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 כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006) ד. קווי חשמל תת קרקעיים:</p> <p>כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתך נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקויים תת קרקעיים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.5	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

<p>6.6 היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.7 תקשורת</p>	<p>6.7</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקיד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.9 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.9</p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף 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 מינימאליים לבניית המבנים-לאישור ועדה המקומית.</p>	
<p>6.10 פיתוח תשתית</p>	<p>6.10</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 הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> <p>ו. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח מכוחה של תכנית זאת, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים, וכד' יהיה השלמת עבודות השדרוג מט"ש "מלכיה" (מט"ש שמטפל בשפכי דישון ומלכיה) בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. הודעה בכתב של המועצה האזורית מבואות חרמון לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, למשרד הבריאות למשרד להגנת הסביבה, תהיה הוכחה לצורך מילוי תנאי זה.</p>	
<p>6.11 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.11</p>
<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 והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.13 ניהול מי נגר</p>	<p>6.13</p>
<p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 3. 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 עילי.</p>	
<p>6.14 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.14</p>
<p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הנספח מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, ניתן יהיה לשנותו ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת התייחסות פקיד היערות. על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) : א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.15 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.15</p>
<p>היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.16 פסולת בניין</p>	<p>6.16</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 וגירסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, התאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות תכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>6.17 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.17</p>
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.18
<p>חומרי חפירה ומילוי:</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מסודר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות:</p> <p>ד. חובת גירסה: היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יעברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



מבנים קיימים	6.19
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	



הוראות מתאריות	6.20
<p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד 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 מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או</p>	

6.20	הוראות מתאריות
	<p>פעילות חקלאית).</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.21	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה-אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כנרת"-רשות המים, והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>פתרון הקצה לביוב של התכנית, מוזרמים השפכים למט"ש מלכיה.</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>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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.22	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בנייה וחנייה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת התייחסות חברת מקורות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.