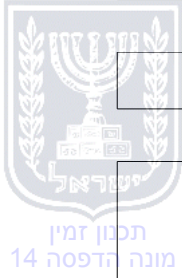


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0772137

הפרדת מגרש מנחלה 37, שדמות דבורה - ג/25586



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/07/2021

לאשר את התוכנית

26/08/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לפצל מגרש מגורים מנחלה 37 במרכז המושב שדמות דבורה. פיצול המגרש בא להסדיר חלוקת הנחלה בין היורשים בהתאם לפס"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
25586/ג - הפרדת מגרש מנחלה 37, שדמות דבורה - ג/25586	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	206-0772137	
שטח התכנית	23.256 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
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 התחתון
קואורדינאטה X	240857
קואורדינאטה Y	733429

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 37 במרכז מושב שדמות דבורה שבגליל התחתון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדמות דבורה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדמות דבורה			

שכונה מרכז מושב שדמות דבורה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15723	מוסדר	חלק	20-21	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 /ב
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
24/02/2019	7977	8122	תכנית זו מחליפה את תכנית 206-0328575 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	206-0328575
01/03/2001	1862	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10988. הוראות תכנית ג/ 10988 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10988
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית שוורץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורית שוורץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 39 19/04/2020	אורית שוורץ	28/07/2019		1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			שדמות דבורה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	שדמות דבורה	(1)		04-6767032		shadmotdvo ra1@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדמות דבורה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בצלאל כץ			שדמות דבורה	(1)				betzalelkatz@hotma il.com
פרטי	זהבה כץ			שדמות דבורה	(1)				betzalelkatz@hotma il.com

(1) כתובת: שדמות דבורה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מנהל מקרקע ישראל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית שוורץ		אורית שוורץ תכנון ומדידות	שדמות דבורה	שדמות דבורה	77	0585288188		os.landplan@ gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אורית שורץ	1039		שדמות דבורה	(1)				os.landplan@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 41.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 עבור פעילות לא חקלאית (פלי"ח) בנחלות	<p>קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים, בה נכללים השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
	<p>קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו 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 והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>
	<p>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. 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 שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>ב. 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 וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים וזמנות המנוהלים ע"י המתישב כגון:</p>

הגדרת מונח	מונח
<p>- 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> <p>- בריכה טיפולית.</p> <p>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>- קייטרינג, אפיה (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> <p>הנחיות:</p> <p>(1) לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 (שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים) יוגדרו זכויות בניה כמופיע בסעיף 5 להלן: טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע.</p> <p>(2) סך כל אחוזי הבנייה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.</p> <p>(3) במידה ואחוזי הבנייה בשטח המגורים בנחלה עולים על 60% (או יעלו על 60% לאחר תוספת הזכויות ל-3 קבוצות השימושים המפורטות לעיל), ימוקמו השימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 (כנ"ל) בשטח החקלאי בנחלה הצמוד לאזור המגורים ובכל מקרה גודלו של שטח המגורים בנחלה והשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות יחד לא יעלה על 2.5 דונם.</p>	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הפרדת מגרש מנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול תא שטח.

2. החלפת יעוד המגרש המפוצל מ-'מגורים בישוב כפרי' ל-'מגורים א'.

3. קביעת קו בנין צידי שמאלי במגרש מס' 1.

4. קביעת קו בנין צידי ימני במגרש מס' 1 לפי מצב בנוי קיים.

5. קביעת קו בנין אחורי במגרש מס' 1.

6. קביעת קו בנין צידי ימני במגרש מס' 37A.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	37A
קרקע חקלאית	37B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	37A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	37B
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	37B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500	10.75
קרקע חקלאית	20,756	89.25
סה"כ	23,256	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	595.95	2.56
מגורים בישוב כפרי	1,904.07	8.19
קרקע חקלאית	20,762.2	89.25
סה"כ	23,262.22	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בשטח זה תותר הקמת מגורים, מבני עזר כגון חניה מקורה, מחסן גינה וכו'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית פיתוח מלאה לכל שטח המגרש, כולל חניות, גישה, שבילים וגינון למגרש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.
4.2	מגורים ב' - שימושים
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. יותר שימוש משרד לבעל הנחלה. 2. שימושי פלי"ח בהתאם למפורט בסעיף 1.9, קבוצה 2 וקבוצה 3. 3. מבנים חקלאיים בהתאם למפורט בסעיף 1.9, קבוצה 1.
4.2.2	הוראות
א	חלוקה ו/ או רישום - תא שטח 37A יהווה יחידה קניינית אחת עם השטח החקלאי בנחלה. - שטחי הפלי"ח לרבות יחידות אירוח כפרי לא יפוצלו מהנחלה.
ב	דרכים וחניות 1. חלה חובת הצגת מקומות חניה על ידי התקן בתחום המגרש. 2. חניה מקורה בתחום קווי הבנין: תותר בקומת המסד של בית המגורים ובתנאי שתשתלב במבנה. 3. חניה פתוחה מפולשת תבוצע בהתאם להנחיות עיצוב מרחביות של הוועדה המקומית. 4. חניה בנויה בבניה קשיחה, אינה מותרת בתחום מרווחי הבניה. 5. תותר הקמת מבני חניה צמודים בשני מגרשים גובלים. 6. זכות מעבר בין מגרשים גובלים (שכנים): תתאפשר נגישות לשימושים ולתכליות האפשריות ביעוד זה באמצעות תוואי מוסכם על ידי 2 השכנים, המוגדרת כ"הסכם למתן רשות בלתי הדירה לשימוש בזכות מעבר".
ג	הוראות בינוי מבני פלי"ח יוקמו על פי תכנית בינוי באישור וועדה מקומית גליל תחתון. תכנית הבינוי תתייחס לכל השימושים ויש לראות בשימוש מגורים כשימוש עיקרי. לא יתאפשרו שימושי פלי"ח ללא קיום של יחידת מגורים אחת לפחות בחלקה א'.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	א. מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904, בהתאם למותר באזורי רגישות 6. ב. בשטח זה לא ניתן לסלול דרכים נוספות. דרכי עפר קיימות ישארו ברמה של דרך חקלאית בלתי סלולה.

קרקע חקלאית	4.3
<p>ג. תתאפשר ותינתן גישה לכל השטחים החקלאיים שבתחום התכנית.</p> <p>ד. בשטח זה יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ה. בשטח זה ניתן לבצע דישון וריסוסים, בתנאי שלא תהיה כל פגיעה בבריאות הציבור, בדגש על אזורי מגורים, מוסדות ומבני ציבור.</p> <p>ו. בתוואי תעלות הניקוז המסומנות בתשריט התכנית ברסטר "הנחיות מיוחדות ב'", ניתן לבצע פעולות הנדרשות עבור ניקוז נגר עילי.</p> <p>ז. אסורה כל בניה או חניה בתחום קו בנין של דרך מס' 767.</p>	
הוראות	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
					מזערי	מגדל	עיקרי	שרות					עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מזערי	מגדל	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה								
5	3	3	(1) 4	2	8.5	1	50	250										מגורים א'
5	(7) 0	4	(6) 3	2	8.5	(2) 2	(5) 35	(4) 555										מגורים בישוב כפרי
5	(7) 0	3	(6) 3	1	4.5	(9) 4	15	160										מגורים בישוב כפרי
5	(7) 0	3	(6) 3	1	4.5	0	15	140										מגורים בישוב כפרי
																		קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- בהתייחס לקווי בנין - הבניה הקיימת תהיה בהתאם למסומן בתשריט. כל בניה חדשה תהיה בהתאם לרשום בטבלת זכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- ולפי מצב קיים כפי שמופיע בתשריט. כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקו בנין 4 מ'..
- נקבע לפי 200 מ"ר ליחיד, לפי 2 יחיד בנחלה + 55 מ"ר ליחידת הורים, כחלק ממבנה המגורים ולא במבנה נפרד. בתוך בית המגורים תותר הקמת משרד לעוסקים במקצועות חופשיים בשטח כולל מירבי של 50 מ"ר שיהוו כחלק מזכויות הבניה ולא בנוסף..
- נקבע לפי 50 מ"ר שטח שירות ליחיד, לפי 2 יחיד. מתוך סך זכויות הבניה המותרות לשירות - ישמשו 25 מ"ר לחניה והשאר לממ"ד, מחסן ו/או מבנה עזר לנחלה..
- סך הכל שטחי הבניה למגורים בנחלה..
- התכסית לכל השימושים יחד ביעוד "מגורים בישוב כפרי" בנחלה לא תעלה על 60%..
- קו בנין 4 בגבול עם הנחלה השכנה..
- קו בנין 0 בגבול המשותף לשטח המגורים והשטח החקלאי באותה נחלה..

(8) לשימושים הכלולים בקבוצה מס' 2 (שימושים המבוססים על פעילות חקלאית) וקבוצה מס' 3 (שימושים תומכים לפעילות חקלאית): סך זכויות הבניה לא יעלה על 300 מ"ר, בהתאם לפירוט הבא: א. עד 140 מ"ר: עבור שימושים המבוססים על פעילות חקלאית). ב. עד 160 מ"ר: עבור שימושים תומכים לפעילות חקלאית. ג. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בסעיף א', לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מסך זכויות הבניה המוקצות לכל שימוש, וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשני השימושים לא יעלה כאמור לעיל על 300 מ"ר.

(9) 4 יח"א בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות..

(10) כגודל השטח החקלאי: לפי תשריט התכנית.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה: יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית: מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים לתנאי הסביבה (קרינה, לחות ועוד) על פי הנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>ד. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים: ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. המעבה יוסתר ככל הניתן על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם ומשתלב במבנה.</p> <p>ה. קולטי שמש על הגג: ישולבו באופן מיטבי בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים כחלק אינטגרלי מתכנון ובעיצוב הגג. דוד המים בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>ו. שלטי פרסומת: שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה. השילוט ישולב בקיר המבנה בלבד או על גבי גדר המבנה.</p>	
6.2	מבנים קיימים
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבנין של הבנין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בנין זה, תיבנה לפי קווי הבנין 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> <p>ג. מבנה שנבנה כדין לפני הפקדתה של התכנית, המצוי בתחום שני ייעודים על-פי התכנית, תחולנה ההוראות המתייחסות לייעוד המתאים ביותר למבנה לפי השימושים המותרים בו ערב הפקדתה של התכנית. היו מותרים במבנה מספר ייעודים או מספר שימושים, תחולנה ההוראות המטיבות מבין ההוראות האפשריות."</p>	
6.3	תשתיות
<p>1. ביוב: מתן היתרי בניה על פי תכנית זו, מותנה בחיבור מוסדר למערכת הביוב היישובית, כולל חיבור לפתרון קצה מוסדר באישור משרד הבריאות. פתרון הקצה של שדמות דבורה הוא מט"ש שדה אילן.</p> <p>2. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	

<p>תשתיות</p>	<p>6.3</p>
<p>4. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>דרכים וחניות</p>	<p>6.4</p>
<p>חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>אספקת חשמל: על ידי חברת חשמל. אספקת חשמל תהיה ברשת מתח נמוך תת קרקעי, החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים בתאום עם חברת החשמל. איסור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל: א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ' בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה - בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. כל תכנית פיתוח/בקשה להיתר בניה תכלול הוראות והנחיות בנושאי פיתוח, קירות תומכים, תשתיות, עיצוב ושיקום סביבתי נופי. ביצוע ניקוז ושימור מי נגר עילי. 2. הוראות והנחיות אלה יפרטו בין היתר את הנושאים הבאים: פיתוח ועיצוב המבנים והדרכים, נטיעות וגינון על ידי עצים, שיחים וצמחייה בעלת אופי מקומי, טיפול בעודפי עפר, בצוע עבודות חפירה וכיסוי, פיתוח דרכים ושבילים כולל דרכים זמניות, צמצום מפגעי אבק,</p>	

איכות הסביבה	6.7
<p>טיפול בשפוכת סלעים ועפר, פיתוח ועיצוב של קירות תמך ו/או טרסות מסלעים מקומיים, גדרות, קירות, ניקוז מי נגר עילי משמר מים וכו'.</p> <p>3. קוי דיקור - לא תותר כל עבודת פיתוח וחפירה מעבר לקווי הדיקור. אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, חומרי מילוי או סלעים מחוץ לקו המגרש בו מתבצעות העבודות, מחוץ לקו הכחול של התכנית, או בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך. לפני תחילת עבודות העפר יסומנו קווי הדיקור המתוכננים בשטח.</p> <p>4. כל העבודות ו/או הפעולות הקשורות בעבודות עפר ופיתוח מתקנים ותשתיות, מחייבות שיקום נופי וחזותי והחזרת המצב ככל האפשר לקדמותו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. יש לפנות פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה, בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ג. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור ואתר לפינוי גזם, תוגשנה ליחידה הסביבתית של המוא"ז ולאגף התברואה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. ד. אישור המשרד להגנת הסביבה או המורשה מטעמו, לפיתוח מבנים ו/או סככות לגידול בעלי חיים.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט: יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה: ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.</p> <p>8. עודפי חפירה: בתכנית הבינוי יוצג איזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:</p> <p>א. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ו/או מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>תנאים לביצוע התכנית:</p> <p>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>לא יינתן היתר בניה בנחלה ללא אישור תכנית בינוי שתראה את אופן ניצול כל זכויות הבניה לכל השימושים לרבות דרכי הגישה ופתרונות החניה.</p> <p>תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקה א' בנחלה:</p> <p>א. הגשת תכנית בינוי לכלל שטח החלקה שתציג את פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז, גדרות וכיוב'.</p> <p>ב. הסדרת דרך גישה לכלי רכב לצורך גישה לכלל מבני המגורים, לשטח החקלאי ולפעילויות פל"ח.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

ג. יהא זה בסמכותה של הוועדה המקומית לדרוש תיקון בהעמדת המבנים המתוכננים, או להתנות תנאים, אם לדעתה יהיה בכך כדי להפחית מפגעים לשכנים הגובלים.

תנאים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים בחלקה א' בנחלה:

א. תסומן דרך גישה למבנה החקלאי העוברת בתחום הנחלה. בנוסף תתאפשר דרך גישה למבנה החקלאי העוברת בגבול שבין נחלות סמוכות ובתנאי שמקובלת על השכנים, ו/או בהסתמך על דרכים קיימות שבהסכמה.

ב. יוצג פתרון הניקוז: אל מערכת הניקוז האזורית.

ג. אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים.

ד. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר, אשר לא יימצאו בהם פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות הלא רצויות, וקיים חשש סביר שהבניה והשימושים המבוקשים יהיו מפגע סביבתי/אקולוגי.

כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה של מבנים חדשים בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים בהתייחס לנושאים הבאים:

א. תכנית בינוי:

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, למעט מקרים של הרחבת מבנה קיים.

2. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים, חתכים, מפלסים וכו'.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ב. תכנית פיתוח:

1. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה.

2. התכנית תאושר ע"י מהנדס/ת הוועדה המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה.

3. שינויים מקומיים בתיחום יעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, עפ"י תכנית מדידה מפורטות, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

ג. פינוי וטיפול בפסולת יבשה: כל מתן היתר מחייב הצגת ומתן פתרון לסילוק מוסדר של פסולת יבשה לאתרים המוסדרים לכך, בהתאם להוראות והנחיות תכנית האב לפסולת יבשה במחוז צפון.

ד. מדידה אנליטית: תנאי להוצאת היתרי בניה - אישור תשריט מדידה אנליטית.

ו. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

ז. 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 מונח הסביבה - 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.

ח. 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

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>פעילות חקלאית).</p> <p>ט. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 (שימושים לא חקלאיים) יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>י. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>יא. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>יב. היבטי ביסוס קרקע : תנאי להיתר בניה קבלת התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לחתכי קרקע רכים מ"סלע B", וחשד להגברת תשתית חריגה.</p> <p>יג. הסדרת תשתיות מים :</p> <p>כל בקשה לביצוע תשתיות מים וביוב, תועבר להתייחסות משרד הבריאות.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.11</p>
<p>א. מפלסי הבינוי בתחום התכנית יהיו גבוהים בכ- 0.5 מ' מהכבישים המתוכננים.</p> <p>ב. בתוואי תעלות הניקוז המסומנת בתשריט התכנית (סימון "הנחיות מיוחדות ב'"), מתחייבת שמירת האפשרות וביצוע הפעולות הנדרשות עבור ניקוז נגר עילי.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.12</p>
<p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום המבוקש בסימונים של "עץ לשימור", תוך סיווגם לפי גודל וסוג.</p> <p>העצים הבוגרים הקיימים יישמרו ככל הניתן במקומם וישולבו בתכנון. השמירה של העצים יהיו באחריות ועל חשבון המבקש. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.13</p>
<p>א. מיקום המבנים : בחלק הקדמי של אזור המגורים בנחלה יותרו הקמת מבני מגורים, מבני קייט, מבנים למעון קשישים ושימושים נוספים המותרים באזור המגורים. מבנים למלאכה, תעשייה זעירה, מבני שרות לחקלאות ומבנים נוספים המותרים באזור המגורים בנחלה, והעלולים להוות מטרד לשכנים, ימוקמו בשולי הנחלה, אך בצמידות האפשרית לשטח המבונה.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים בנחלות :</p> <p>1. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת, על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים, כולל לולים סגורים.</p> <p>2. ישמר מרחק של לפחות 50 מ' בין מבנים חדשים לגידול בעלי חיים לבין מבני מגורים. לולי הודים ופטם חייבים להיות לולים מבוקרים הכוללים טכנולוגיה לטיפול בריחות, במרחק של 100 מ' לפחות ממגורים.</p>	

6.13 בינוי ו/או פיתוח	6.13
<p>ב. 3. תותר התקנת מערכות סולאריות - על גגות המבנים החקלאיים.</p> <p>ג. מבני פלי"ח יוקמו על פי תכנית בינוי באישור וועדה מקומית גליל תחתון. תכנית הבינוי תתייחס לכל השימושים ויש לראות בשימוש מגורים כשימוש עיקרי. לא יתאפשרו שימושי פלי"ח ללא קיום של יחידת מגורים אחת לפחות בחלקה א'.</p>	
6.14 חלוקה ו/או רישום	6.14
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של התכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>	
6.15 ניהול מי נגר	6.15
<p>בתחום המגרש יוקצו שטחים להחדרת מי נגר עילי, לפחות 15% משטח המגרש וזאת על ידי השארת שטחים פנויים מתכסית. שטחים אלו אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד' ושיפועי המגרש יובילו אליהם.</p> <p>מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>	
6.16 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.16
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
6.17 פסולת בניין	6.17
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	
6.18 פיתוח תשתית	6.18
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</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 - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
6.19 הריסות ופינויים	6.19
<p>מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה</p>	

6.19	הריסות ופינויים
	בתשריטת התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14