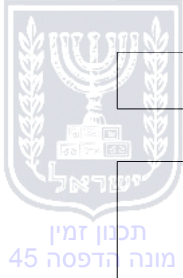


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0569483

ג/23860 הגדלת שטח מגורים בנחלות, הוספת יח"ד ופצול מגרש בנחלה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
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

תכנית זו באה להגדיל שטח מגורים בראש הנחלה ל 2.5 דונם בכל נחלות מושב בית לחם הגלילית. תכנית זו מוסיפה יח"ד אחת בכל נחלה בהתאם להוראות תמ"א 35 תיקון 1/ב. סה"כ מס' יח"ד מותרות בישוב לאחר אשור תכנית זו יעמוד על 362 יח"ד. כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה, כמפורט בהוראות התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23860 הגדלת שטח מגורים בנחלות, הוספת יח"ד ופצול

שם התכנית 1.1

מגרש בנחלה

שם התכנית ומספר התכנית

254-0569483

מספר התכנית

1,079.630 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	218000
קואורדינאטה Y	737500

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב בית לחם הגלילית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: בית לחם הגלילית

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית לחם הגלילית

שכונה בית לחם הגלילית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
10, 70, 76, 105	4-5, 11-17, 20, 51, 53, 69, 71, 74, 81-84, 100-104, 122, 124, 126, 141-144, 159-162, 167, 173, 178, 181, 186-198	חלק	מוסדר	11376
71, 81, 117	7-8, 14-17, 19-24, 39, 41, 47-49, 53-67, 73, 76-78, 83-85, 97, 108-113, 126-128, 130, 133-152, 169, 176, 178, 183, 185, 191, 200, 204-220	חלק	מוסדר	11377
4, 50-51, 61	13, 52-58	חלק	מוסדר	11378

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



לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 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 /ב. הוראות תכנית תמא/35 /1 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1 /ב
06/01/2019	4991	8066	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0447417. הוראות תכנית 254-0447417 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	254-0447417
18/01/2016	2727	7187	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו, יתר הוראות תכנית ג/20036 ממשיכות לחול	החלפה	ג/20036
19/06/2014	6621	6821	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20152 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/20152
24/08/2016	9323	7327	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/21123 ממשיכות לחול	החלפה	ג/21123
02/03/2017	4183	7461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/21669 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/21669
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21904
09/11/2017	1177	7616	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0364802 ממשיכות לחול.	שינוי	254-0364802
20/12/2015	2040	7168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20102 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/20102

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
יז/ מק/ 2293 /05	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 05 /2293 ממשיכות לחול.	6322	767	17/11/2011
יז/ מק/ 2293 /07	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 07 /2293 ממשיכות לחול.	7212	3789	24/02/2016
יז/ מק/ 2293 /08	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 08 /2293 ממשיכות לחול.	4643		10/05/1998
יז/ מק/ 2293 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 10 /2293 ממשיכות לחול.	5358		09/01/2005
יז/ מק/ 2293 /16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 16 /2293 ממשיכות לחול.	6253	4890	23/06/2011
יז/ מק/ 2293 /17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 17 /2293 ממשיכות לחול.	6551	3000	20/02/2013



## 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	חוברת שימור מתוכנית מאושרת ג/21669	15: 51 06/11/2019	אהרון בן אפריים	03/05/2011	25		מחייב	בנין לשימור
לא	נספח אחד טבלת שטחי נחלות ומגרשים מצורפים	09: 59 03/01/2021	איתי זהבי	02/09/2020	2		מחייב	טבלת שטחים
לא	בדיקת תשתיות	12: 27 06/11/2019	איתי זהבי	04/07/2019	50		מנחה	תשתיות
לא	נספח שימור מתכנית מאושרת ג/21669	13: 29 11/12/2020	אהרון בן אפריים	11/08/2015	1	1: 500	מחייב	בנין לשימור
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	18: 04 24/01/2019	איתי זהבי	24/01/2019	4	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט מצב מאושר ותרשימי סביבה	13: 56 25/11/2020	איתי זהבי	11/11/2020	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
	פרטי			אגש"ח בית לחם הגלילית בע"מ	בית לחם הגלילית	בית לחם הגלילית (1)		04-9831357		Yaron@blh. org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 149, ד.ג. העמקים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל-מחוז צפון	נוף הגליל	חרמון	2	04-6508512	04-6508512	

**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 בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. com
	אדריכל	אהרון בן אפריים	1111	א.ב.תכנון	יפעת	יפעת		04-6444036		
	מודד	מאהר זהר	931	מ. זהר הנדסה בע"מ	נצרת	פאולוס השישי	2659	04-6082803	04-6461056	maher72@za hav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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

השלמת שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם והטמעת מנגנון פיצול מגרש מנחלה והוספת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. השלמת שטח מגורים בנחלה ל 2.5 דונם.
2. קביעת שימושים הוראות וזכויות בנייה לכל יעוד.
3. קביעת הוראות בדבר פיצול מגרש מנחלה.
4. תוספת יח"ד בנחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	5N, 6N, 7N, 10N, 12N, 14N, 15N, 17N, 19N, 21N, 22N, 26N, 27N, 28N, 32N, 36N, 38N, 40N, 41N, 42N, 45N, 54N, 58N, 61N, 92, 117, 118, 222, 444
מגורים בישוב כפרי	1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M, 18M, 19M, 20M, 21M, 22M, 23M, 24M, 25M, 26M, 27M, 28M, 29M, 31M, 32M, 33M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 56M, 57M, 58M, 59M, 60M, 61M, 62M
קרקע חקלאית	1H, 2H, 3H, 4H, 5H, 6H, 7H, 8H, 9H, 10H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 31H, 32H, 33H, 34H, 35H, 36H, 37H, 38H, 39H, 40H, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 58H, 59H, 60H, 61H, 62H, 617, 618, 695
שטח ציבורי פתוח	300
שטח פרטי פתוח	49T, 51T, 52T, 53T, 54T, 55E, 55T, 57T, 58T, 59T, 60T, 61T, 62T, 562
דרך מאושרת	612 - 610, 608 - 604, 602, 601
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	333N, 621, 622, 701 - 708
מגורים תעסוקה ותיירות	51A, 51B, 52A, 53A, 53B, 53C, 53D, 54A, 54B, 55A, 55B, 57A, 57B, 58A, 58B, 59A, 59B, 60A, 60B, 61A, 61B, 62A, 62B, 62C, 62D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	612, 611, 604
אתר/מתחם לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	622
אתר/מתחם לשימור	מגורים בישוב כפרי	48M, 49M, 51M, 52M, 53M, 54M, 57M, 58M, 59M, 60M, 61M, 62M
אתר/מתחם לשימור	מגורים תעסוקה ותיירות	51A, 51B, 52A, 53A, 53B, 53C, 53D, 54A, 54B, 55A, 55B, 57A, 57B, 58A, 58B, 59A, 59B, 60A, 60B, 61A, 61B, 62A, 62B, 62C, 62D
אתר/מתחם לשימור	קרקע חקלאית	49H, 52H, 618
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	49T, 51T, 52T, 53T, 54T, 55E, 55T, 57T, 58T, 59T, 60T, 61T, 62T, 562
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	622

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים תעסוקה ותיירות	51A, 51B, 52A, 53A, 53B, 53C, 53D, 54A, 54B, 55A, 55B, 57A, 57B, 58A, 58B, 59A, 59B, 60A, 60B, 61A, 61B, 62B, 62C, 62D
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	62T
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	708, 707
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	5N, 6N, 7N, 10N, 12N, 14N, 15N, 17N, 19N, 21N, 22N, 26N, 27N, 28N, 32N, 36N, 38N, 40N, 41N, 42N, 45N, 54N, 58N, 61N
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M, 18M, 19M, 20M, 21M, 22M, 23M, 24M, 25M, 26M, 27M, 28M, 29M, 31M, 32M, 33M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M
מבנה להריסה	דרך מאושרת	611
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	6M, 19M
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	6H, 52H, 618
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	52T, 53T, 54T, 55E, 55T, 57T, 58T, 59T, 60T, 61T, 62T

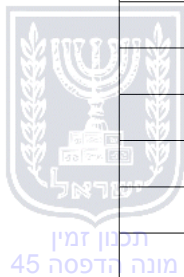
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	54,659	5.06
מבנים ומוסדות ציבור	27,810	2.58
מגורים א'	46,715	4.33
מגורים בישוב כפרי	78,256	7.25
מגורים תעסוקה ותיירות	3,992	0.37
מסחר	1,041	0.10
ספורט ונופש	23,370	2.17
קרקע חקלאית	801,504	74.24
שטח פרטי פתוח	26,301	2.44
שטח ציבורי פתוח	15,980	1.48
<b>סה"כ</b>	<b>1,079,628</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	48,018.49	4.45

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	92,335.75	8.55
מגורים א'	28,143.25	2.61
מגורים בישוב כפרי	120,528.72	11.16
מגורים תעסוקה ותיירות	3,620.79	0.34
קרקע חקלאית	761,395.12	70.52
שטח פרטי פתוח	25,362.73	2.35
שטח ציבורי פתוח	220.28	0.02
<b>סה"כ</b>	<b>1,079,625.13</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>בתאי שטח מס' 1M-29M, 31M-49M, 56M מגורים ושימושי פל"ח כמפורט בסעיף 4.1.2 א'. במגרשים בעורף החצר הטמפלרית (51-55M, 57-62M) תותר מגורים ושימושי פל"ח מקבוצה 2+3 בלבד.</p> <p>תותר בריכת שחיה לכל נחלה.</p> <p>בנחלה מס' 29 (חלקה 51) יותרו שמושים קליניקה לרפוי טבעי לרבות חדרי טיפולים, חדרי הרצאות/סדנאות/התכנסות, שרותי ממכר למוצרי הספא, מסעדה בית קפה/ בריכה טיפולית מקורה, חדר כשר ומנוחה וכן מלתחות מחסן וחניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>פל"ח</p> <p>קבוצה מס' 1-שמושים חקלאים הכוללים את השמושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גדול בע"ח למיניהם.</li> <li>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</li> <li>- מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור.</li> <li>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</li> </ul> <p>שמושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי, אך לא יאסרו שמושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.</p> <p>קבוצה מס' 2-שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> <li>ב. חקלאות תיירותית תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים, גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</li> <li>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</li> <li>ד. טיפול בכלים חקלאיים מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> <li>ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> </ol> <p>קבוצה מס' 3-שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושי תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק</li> </ol>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.</p> <p>שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> <p>גלויות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית 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, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>	
<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>הנחיות בניה לפעילות קבוצה 2+3:</p> <p>ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש 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 פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה כנ"ל הגשת תכנית בינוי ופיתוח המציגה את מימוש כל הזכויות במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות וחנויות בתחום החלקה. התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית, בינוי ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.</p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:</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:</p> <p>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.</p>	ב
<p><b>הוראות בניו</b></p>	ג



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>פיצול מגרש מנחלה: (סימון הנחיות מיוחדות)</p> <p>ניתן יהיה לפצל מגרש משטח המגורים בנחלה (להלן המגרש הראשי) אשר ישאר עם כל מגוון השמושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי ובאופן שיוצר מגרש משני שישאר אף הוא ביעוד מגורים בישוב כפרי אך השימוש בו יהיה למגורים ומשרד לשימוש המתגורר בלבד המהווה חלק בלתי נפרד ממגורים.</p> <p>כמו כן, בנחלות עם מגרש המצורף ניתן לפצל מגרש ממגרש המצורף, ללא שינוי יעוד. במגרשים: 49t,51t-62t, אשר מיועדים לשימור, לא ניתן יהיה לפצל את המגרשים. מגרשים 49,51-62 בצירוף האות A,B,C,D,E בהתאמה ביעוד מגורים, תעסוקה ותיירות (מבנים לשימור), לא ניתן יהיה לפצל את המגרשים.</p> <p>להלן תנאים לפיצול מגרש:</p> <p>א. בתשריט החלוקה יקבע מקומו המדויק של המגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת).</p> <p>ב. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי המציג את אפשרות ניצול מלא זכויות הבניה על המגרש. לא יותר פיצול כאמור של המגרש, אם המגרש הראשי יוותר ללא יח"ד קיימת. בניספח הבינוי ניתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבניה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל.</p> <p>תנאי לאישור התשריט יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תו"ב.</p> <p>ג. גודל המגרש המקסימלי לפיצול יהיה 500 מ"ר ללא קשר למקומו ובלבד שגודל המגרש הראשי לאחר הפיצול לא יקטן מ-1000 מ"ר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת.</p> <p>ד. על המגרש המפוצל לכלול דרך גישה. למגרש מפוצל ביעוד מגורים בישוב כפרי בעורף חצר טמפלרי (49-62M) תותר זכות מעבר דרך החצר הטמפלרית (שפ"פ).</p> <p>ה. זכויות הבנייה במגרש המפוצל המיועד למגורים בלבד כדלקמן:</p> <p>קווי הבניין: צידי - 3 אחורי - 4 וקידמי - 5, גובה - 9.5 מ', מספר קומות - 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועוד קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. זכויות הבנייה - העיקריות יהיו 35% משטח המגרש ובנוסף 50 מ"ר עבור שטחי שירות.</p> <p>ו. שמוש מגורים במגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחוייב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגני"ס.</p> <p>ז. שום דבר מהאמור בסעיף זה, אינו מחייב את הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה, ככל שזו תסבור כי התשריט, הבינוי המוצג, או ההתנגדויות שיוגשו לו מצדיקים את דחייתו, עליה להימנע מלאשרו.</p>
ד	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תכנית בינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את מלוא פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות בצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה, ניקוז וכד'.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות עיצוב ובינוי אדריכלים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>

4.2	מגורים תעסוקה ותיירות
4.2.1	שימושים
	א. במבנים הטמפלרים הקיימים ובמבנים שנבנו בהיתר כדין, יותר שימוש למגורים ושימושי פל"ח



<p><b>מגורים תעסוקה ותיירות</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>מקבוצות 2-3 בלבד בהתאם למפורט בסעיף 4.1 ב. יחידות דיור במבנים טמפלרים אלו יספרו במניין היחידות דיור המותרות בכל הנחלה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>א</b> <b>בנין לשימור</b> הוראות מיוחדות בתחום שטח לשימור: בתאי שטח אלה (51-55, 57-62 בצרוף האות A,B,C,D, E) לא תותר כל תוספת בניה מעבר לבנייה הקיימת בפועל ומיועדת לשימור ושחזור בלבד בהתאם לתיק תיעוד והנחיות נספח השימור והמועצה לשימור אתרים היסטוריים, אלא בכפוף להוראות הנספח לשימור המצורף. 1. כל ההוראות המפורטות בהמלצות והנחיות תכנוניות למתחם השימור בנספח השימור. יהיו תנאי להיתרי בניה במתחם השימור.</p>	
<p><b>מגורים א'</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>מגורים ומבני עזר כגון מ.מ.ד, חניה מקורה ומחסן</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>א</b> <b>הוראות בינוי</b> 1. ניתן יהיה לפצל גם ביעוד זה בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ג' ובתנאי שסך יח"ד בנחלה כולה לא יעבור את המותר. 2. בשטח זה יותרו מחסנים כחלק או בצמוד למבנה המגורים. הכניסה תהא נפרדת. גובה המחסן יהא עד 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר. חומרי גמר בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית</p>	
<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>תאי שטח אלה מהווים את החצר הטמפלרית של הנחלות והם חלק מהמתחם לשימור. לא תותר כל בניה חדשה בשטח זה כולל בריכת שחיה. יותר בו פעולות שימור, שחזור וגינון וכל פעולה הבאה לחזק את פעולות השחזור בהתאם לנספח השימור המצורף לתכנית.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>שמושים התואמים שמושים מותרים בתכנית מאושרת למבנים חקלאיים במחוז צפון מס' ג/ 21904. בתא שטח 19H ביעוד קרקע חקלאית, בחלק אשר גובל עם שטח מגורים במגרש 18M לא יותר גידול בעלי חיים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>



<b>4.5</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. כל ההוראות יהיו לפי תכנית ג/21904 וכל תכנית למבנים חקלאיים של מחוז צפון התקפה לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. עבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה, מכלאות. לא יותרו ריסוסים וחומרי הדברה באזורים הסמוכים לאזור המגורים, אלא בהתאם ובאשור המשרד להגנת הסביבה ובתאום מראש עם השכנים הגובלים.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות, תחנת הסעה ומדרכות. בשטח זה לא תותר בניה אלא למתקני דרך בלבד.
4.6.2	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש לגינון ופיתוח, שבילים ורחבות, מקלטים ומתקני משחקים. לא תותר כל בניה בשטח זה.
4.7.2	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
	בהתאם ליעודי הקרקע ולשימושים המפורטים בתכנית התקפה על השטח הרלוונטי.
4.8.2	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 4	45	(3)			150	(2) 35	(1)	נחלות ללא מגרש -מצורך נספח 1	1M, 2M, 3M, 4M, 8M, 9M, 11M, 13M, 16M, 18M, 20M, 23M, 31M, 33M, 34M, 35M, 37M, 43M, 44M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 4	45	(3)			150	35%	(1)	נחלות ללא מגרש -מצורך נספח 1	46M, 47M, 48M, 49M, 56M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 3	45	(3)			100	35%	(1)	נחלות ללא מגרש -מצורך נספח 1	24M, 25M, 29M, 39M	מגורים	מגורים בישוב כפרי



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אתורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	4	3	3	1	2	9.5 (5)	3 (4)	45	(3)			100	35%	(1)	נחלות עם מגרש-מצורך נספח 1	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	4	3	3	1	2	9.5 (5)	3 (4)	45	(3)			100	35%	(1)	נחלות עם מגרש-מצורך נספח 1	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	4	3	3	1	2	9	1	35	35%				35%	500		מגורים א'	מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	9	1	40	45%			(6) 5	40%	500		מגורים א'	מגורים א'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי			
5	4	3	3	1	2	9	1	35	35%				500		32N, 36N, 38N, 41N, 42N, 45N, 54N, 61N	מגורים א'	מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	9	1	35	35%				500	מגרשים שנמכרו ואינם מצורפים	,117,92 ,118 444,222	מגורים א'	מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 4	45	(7) 766			150	616	(1)	כולל תאי שטח 51A , 51B	51M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 3	45	(7) 523			100	423	(1)	כולל תא שטח 52A	52M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 4	45	(7) 985			150	(8) 835	(1)	כולל תאי שטח 53A -53D	53M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 3	45	(7) 658			100	558	(1)	כולל תאי שטח 54A , 54B	54M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 4	45	(7) 570			150	420	(1)	כולל תאי שטח 55A -55B	55M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 4	45	(7) 588			150	438	(1)	כולל תאי שטח 57A -57B	57M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 3	45	(7) 680			100	580	(1)	כולל תאי שטח 58A -58B	58M	מגורים	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 4	45	(7) 732			150	582	(1)	כולל תאי שטח 59A -59B	59M	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 4	45	(7) 639			150	489	(1)	כולל תאי שטח 60A -60B	60M	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 3	45	(7) 709			100	609	(1)	כולל תאי שטח 61A -61B	61M	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	4	3	3	1	2	(5) 9.5	(4) 4	45	(7) 895			150	745	(1)	כולל תאי שטח 62A -62E	62M	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	0	3	3		2	(5) 9.5		(10) 60	140				(9) 140	(1)	1-29M, 31-49M, 51-62M		תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
5	0	3	3		2	(12) 8.5	(11) 4	(10) 60	160				(9) 160	(1)	1-29M, 31-49M, 51-62M		אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	0	3	3		2	(12) 8.5		(10) 60	(13) 200				(13) 200	(1)	1-29M, 31-49M, 56M		מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(15)	(15)	(15)	(15)		(15)	(15)		(15)	(15)			(15)	(15)	(14)	1-29,31- 49,51-6 2,617,61 8,695	1H, 62H, 617, 618, 695	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אתורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (17)	(17)			סה"כ שטחי בניה (17)						שטח פרטי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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:**

(1) לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יוגדרו זכויות בנייה שלא יעלו 300 מ"ר וזאת בהתאם לפירוט הבא:

א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (קבוצה מס' 2).

ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים (קבוצה מס' 3).

ג. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים

המפורטים בסעיף א' לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.

(2) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים בישוב כפרי לשטח החקלאי של אותה נחלה.

(3) מבנים טמפלריים יאושרו כפי שהם קיימים בפועל בכפוף לסעיף 4.2.

(4) סך כל אחוזי הבנייה בשטח במגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב. זכויות הבניה הינם פר תא שטח אלא אם מצוין אחרת.

(5) בנחלה מספר 29 יותרו זכויות בניה לשימושי פלי"ח בסך 500 מ"ר.

(6) במקרה של פיצול מגרש מנחלה או ממגרש מצורף, זכויות הבניה יפחתו מהזכויות של הנחלה כולל מספר יח"ד.

(7) זכויות הבניה הינם פר תא שטח. זכויות הבניה ביעוד משולב מגורים+תעסוקה+תיירות כוללים אפשרות לשימושי פלי"ח מקבוצה 2+3 בלבד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

(8) מגורים בישוב כפרי מס' 24-25M, 29M, 39M, 52M מכרו את המגרש שהיה מצורף (תאי שטח מגורים א' מס' 92,117,118,222,444) ואלו אינם מהווים חלק מהנחלה

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

- (1) עפ"י טבלת שטחים בנספח 1.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למעט מגורים בישוב כפרי מס' 3M בה יותרו 42% שטח עיקרי.
- (3) חישוב שה"כ שטח בתא השטח יחושב לפי גודל המגרש כפול 35%(שטח עיקרי)+שטח שרות.
- (4) כולל יחידת דיור קטנה בגודל עד 55 מ"ר מחוברת ליח"ד רגילה.
- (5) 8.5 מ' לגג שטוח, 9.5 מ' לגג משופע.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור מקלט, ממ"ד, ומחסן.
- (7) סל זכויות זה ניתן לשימוש לצורך מגורים גם בתאי שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי" וגם לתאי שטח ביעוד "מגורים, תעסוקה ותיירות", זהו סך הזכויות המקסימלי לשני היעודים..
- (8) מתוכם 250 מ"ר(קבוצה מס'2)+250 מ"ר (קבוצה מס'3) אך לא יותר מ-500 מ"ר שה"כ בנחלה (לשימושי פל"ח) כולל זכויות הבניה של מגורים בישוב כפרי, תעסוקה (140מ"ר) ואירוח כפרי (160מ"ר).  
זונה הדפסה 45
- (9) לכל נחלה.
- (10) התכסית 60% הינה לכלל השימושים יחד בנחלה.
- (11) 4 יח"א לכל נחלה. 248 שה"כ.
- (12) 6 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.
- (13) לשימושים חקלאים מקבוצה מס 1, לכל נחלה. מתוכם עד 100 מ"ר לגידול בע"ח. בשטח מגורים בישוב כפרי בעורף חצרות טמפלריים חל אסור לשימושים מקבוצה מס' 1, למעט נחלה 56M.
- (14) גודל מגרש מזערי מתיחס לגודל הנחלה הקיימת. גודל מזערי לשימושים יהיו לפי תכנית ג/21904.
- (15) בהתאם לתכנית מתאר מאושרת ג/21904.
- (16) עפ"י הקיים.
- (17) לא תותר כל בניה אלא לפעולות שחזור החצר הטמפלרית בהתאם לנספח שימור בתכנית ג/21669.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

תנאים כלליים:

- תנאי לתעודת גמר הינו בצוע בפועל של פתרון גישה, חניה ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- תנאי להיתר בניה בנחלה יהיה הסדרת כל בניה קיימת בנחלה או הריסה ו/או פינוי של המבנים אשר נבנו ללא היתר בין אם סומנו להריסה בתשריט ובין אם לא.
- לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

תנאים בנחלות טמפלריות:

- תנאי להיתר בניה בנחלות אלה יהיה הגשת נספח בינוי (כחלק ממסמכי הבקשה להיתר) המציג את השתלבות הבניה החדשה בבניה הקיימת בנחלה ע"מ לא לפגוע באופי הנחלה.
- תנאי להגשת בקשה להיתר למבנים בשטח פרטי פתוח יהיה הגשת תיק תיעוד מלא של המבנים המיועדים לשמור ושל החצר הטמפלרי, בתאום עם המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל.
- תנאי להגשת בקשה להיתר למבנים המיועדים לשמור יהיה הגשת תיק תיעוד מלא של המבנים המיועדים לשמור ותיאום עם המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל.
- תנאי להיתר בניה הינו מילוי הוראות סעיף 6.11 בנושא שמור מבנים.

תנאים להיתר בניה לשימושי פל"ח:

- לבקשה להיתר לשימושי פל"ח יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איחסונם והובלתם, פסולת לפינוי.
  - לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
  - לא יינתן היתר בנייה לשימושי פל"ח במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות ו/או המשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
  - היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.
- הבדיקת תשתיות וכשר נשיאה לשימושי פל"ח:
- לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי וכן 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.1</b></p>
<p>ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב. נספח זה יוכן ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p> <p align="right">בדיקת תשתיות:</p> <p>א. בטרם ינתן היתר להקמה של מבנה לפעילות יצרנית נוספת או זכויות שנוספו מכח תכנית זו נדרש קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה.</p> <p>ב. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.</p> <p>ג. הוועדה המקומית רשאית לסרב להוציא היתר לבניה ולשמוש אם שוכנעה כי התשתיות ביישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.</p> <p>ד. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר עמידה התשתיות הנדרשות.</p>	
<p align="center"><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>1. הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי: בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה- מכוח התכנית הזאת, אישור הנחיות מרחביות.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>החניה תהיה בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p>	



6.4	חשמל
	<p>ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.5	פסולת בניין
	<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.</p>

6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.7	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>



6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>כל מבנה חדש שיבנה יעמוד בתקן הנדרש לרעידת אדמה (ת"י 413).</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p>

6.9	מבנים קיימים
	<p>1. על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ו/או מבנים הקיימים לפני שנת 1965 תחולנה ההוראות הבאות:</p> <p>א. מבנה קיים שאינו עומד בקווי הבניין המוצעים בתכנית זו רשאית ועדה מקומית לאשר תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ובתנאים שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות של התכנית. תוספות החורגות מקונטור המבנה הקיים תעמודנה בקווי הבניה המוצעים בתוכנית זו.</p> <p>2. מבנים קיימים אחרים, שאינם חודרים לשטחים ציבוריים או לדרכים המופעים בתשריט</p>

מבנים קיימים	6.9
<p>התכנית ניתן יהיה להכשירם בקונטור המבנה הקיים בתנאים הבאים:</p> <p>א. המבנים הקיימים עומדים בכל יתר הוראות התכנית.</p> <p>ב. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות בתוך קונטור המבנה הקיים אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר הליך לפי סעיף 149 לחוק.</p>	
עתיקות	6.10
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2727/0 "בית לחם הגלילית" י.פ. 1164 עמ' 1446 מיום 08/03/1965 44736/0 בית לחם הגלילית, בית קברות צפוני(צפון) הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. 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>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם, במימונו כפי שנקבע על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. 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>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או התכנית החדשה, זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>
שימור	6.11
<p>מבני האבן הנמצאים בתחום המסומן בתשריט בסימון של מתחם לשימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p> <p>ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה</p>	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>

<b>שימור</b>	<b>6.11</b>
להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם. ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.	



<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.12</b>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה</p>	



<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.13</b>
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.14</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.

