

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0907550

הסדרת שימושי פל"ח בנחלה 87 בספסופה - ג/26235



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 209-0907550
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 08/05/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מסדירה את המצב הקיים בשטח למבנים שלא נבנו עם היתר (4 מבנים - יחידות אירוח בשטח של 185.38 מ"ר) ולגיטימציה לבית מגורים קיים (חלק מהבית בהיתר 65.50 - שטח כללי של הבית 165 מ"ר) בספסופה. מסדירה את גודל יחידות האירוח בשונה למאושר בתכנית ג/12564 ובהתאמה לתקנים הפיזים של משרד התיירות.

- מאפשרת 5 מבנים במגרש בשונה למאושר בתכנית ג/12564 (4 מבנים)
- הגדלת שטח המגורים בנחלה מ- 1038 מ"ר ל- 2098 מ"ר.
- שינוי קווי הבניין בהתאם לבנייה קיימת.
- הריסת כל החורג מגבול המגרש.
- מס' יח"ד המותר יהיה 2 יח"ד ויח"ד קטנה עד 55 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת שימושי פל"ח בנחלה 87 בספסופה - ג/26235

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 209-0907550

1.2 שטח התכנית 3.240 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 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

מרום הגליל	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
241737	קואורדינאטה X	
769034	קואורדינאטה Y	
87	ספסופה - נחלה	1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: ספסופה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה צפונית - נחלה 87

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14454	מוסדר	חלק		2, 6, 16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
87	ג/8202

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מעלה נפתלי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 1/1. ב. הוראות תכנית תמא/ 1/35/1 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
10/12/2002		746	5137	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12564 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12564
30/03/1995		2660	4293	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/8202 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/8202



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרי חדאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרי חדאד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב המאושר	10: 31 19/03/2021	מרי חדאד	31/01/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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	חנה אלקבץ (1)			ספסופה			04-6989168	04-6987461	al-mair@gmail.com
	פרטי	מאיר אלקבץ (1)			ספסופה			04-6989168	04-6987461	al-mair@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ספסופה נחלה 87.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרי חדאד	106899		גוש חלב	(1)		04-6980295	04-6980295	mary@h-m-eng.com
	מודד	אברהים עארף	1228		כסרא- סמיע	(2)		04-9978881		arefab@inter.net.il

(1) כתובת: גוש חלב.

(2) כתובת: כסרא סמיע.

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
פל"ח	<p>קבוצה 1 : שימושים חקלאיים בה נכללים השימושים הבאים :</p> <p>-גידולים חקלאיים : מכל הסוגים , לרבות חממות ובתי צמחיה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למניהם.</p> <p>- מחסנים : לצרכי הפעילות החקלאית המקומית .</p> <p>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון , אריזה , אחסנה וקירור .</p> <p>- סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים .</p> <p>קבוצה 2 : שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית , בה נכללות הקטגוריות הבאות :</p> <p>- עיבוד תוצרת חקלאית : מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית , לדוגמא : יקב , בית בד , מחלבה , מגבנה , יבוש תבלינים , שמנים ארומטיים , ריבות , פירות מיובשים , מיצים , תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .</p> <p>- חקלאות תיירותית : תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית . מדובר בפעילות 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 תיירותי , קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים .</p> <p>-גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקן למשיכת מבקרים : ציפורים , דגי נוי , זוחלים , יענים , סוסים וכו' , פינת חי , קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים .</p> <p>- טיפול בכלים חקלאיים : מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והבל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .</p> <p>-שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית , הכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .</p> <p>קבוצה 3 : שימושים תומכים לחקלאים פעילים , בה נכללות הקטגוריות הבאות :</p> <p>א- תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים , המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באווירה כפרית , שקטה ובמגע עם הטבע , מסורת ומנהגים אתניים , כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאים לתקנים הפיסים של משרד התיירות) , הסעדה , שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא , בריכת שחייה , חדר התכנסות , חדר כושר וכו') .</p> <p>ב- משרדים למקצועות חופשיים , שירותי חינוך ורווחה של המתישב, הכוונה למבנה המשמש בעיסוקו של המתישב במקצועות , כגון : אדריכל , שמאי , חוקר , יועץ , כלכלן , ענ"ד , מהנדס , הנדסאי טכנאי וכו' , שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתו , פעוטון , מעון יום , צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים .</p> <p>ג- עסקים קטנים וישמות המנוהלים ע"י המתישב , כגון : גלריות וסדנאות אומן , חנויות מלאכת יד ומזכרות , עסקים המבוססים על מלאכות בית .</p>

מונח	הגדרת מונח
	<p>* עיצוב אופנה , עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</p> <p>* טיפול , ריפוי טבעי כגון : רפלקסולוגיה , הילינג , יוגה ועוד .</p> <p>* בריכה טיפולית</p> <p>* הקמת מרכז למידה לילדים ונוער , הנושאים מיוחדים במערכת חינוך , כגון :</p> <p>מחשוב , חשבון , אנגלית , מדעים .</p> <p>* קייטנג , אפייה (קונדטוריה) יצור שוקולד וכו' .</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</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

- הסדרת מבני פל"ח בנחלה 87 - ספסופה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת שטח מגורים .
- 2 - הגדלת גודל יח"א בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- 3 - הגדלת מספר המבנים המותר במגרש .
- 4 - שינוי קווי בניין .
- 5 - מתן הוראות להריסת מבנים .
- 6- קביעת הנחיות לפיצול מגרש מנחלה בסמכות ועדה מקומית.
- 7- התכנית מציעה תוספת של 1 יח"ד מעבר ל- 370 יח"ד ו- 7 יחידות קטנות המאושרות בישוב .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	87A
קרקע חקלאית	87B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	87A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	87B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	87A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,032.39	31.86
קרקע חקלאית	2,207.67	68.14
סה"כ	3,240.06	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,098.34	64.76
קרקע חקלאית	1,141.71	35.24
סה"כ	3,240.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, יח"א, בריכת שחיה פרטית. ניתן להקים מבנים לשימושים לפל"ח /שמ"ח לפי השימושים המפורטים בסעיף 1.9 . תותר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יחידות אירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
ב	הוראות בינוי יתאפשר פיצול עתידי של מגרש מגורים מהנחלה, ללא צורך בתכנית מפורטת נוספת. א. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדוייק של המגרש המפוצל, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת). ב. לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי ינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל. ג. על המגרש המפוצל לכלול גישה למגרש. ד. מגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחוייב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגני"ס. ה. תנאי לאישור התשריט יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תו"ב. תכנית הבינוי תציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה. ו. 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.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד למבני משק פרטיים שהם לול, דיר, רפת ומחסנים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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									
										מזרח	צפון	מערב							
													סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי				
קדמי																			
6	4	4	4	2	8	(1) 2	32	655	210	445	2098.34	87A	מגורים	מגורים בישוב כפרי					
6	4	4	4	2	7.5 (3)	(2) 4	8	160		160	2098.34	87A	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי					
6	4	4	4	2	8		7	140		140	2098.34	87A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי					
6	4	4	4	1	8		9.5	200		200	2098.34	87A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי					
6	0	3	3	1	7		50	570.86		570.86	1141.72	87B	מבני משק	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:

א- גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שהסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ג- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 (אירוח כפרי ותעסוקה במגורים בישוב כפרי) ולהפך וזה בתנאי שתוספת זכויות

בניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה וסה"כ זכויות הבניה בשני השימושים יחד לא יעלו על 300 מ"ר.

ד- סך הכל אחוזי בניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.

ה- קו בניין למבנה קיים יהיה בהתאם לבניה הקיימת עפ"י קונטור המבנה הקיים, כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

ו- שימוש מבנה משק: בהתאם לקבוצת שימושים 1 הרשומה בסעיף 1.9 בתכנית זו. מתוכם עד 100 מ"ר בניה לצורך גידול בע"ח.

ז- שימוש מסחר תעסוקה ותיירות: בהתאם לקבוצת שימושים 3 הרשומה בסעיף 1.9 בתכנית זו.

ח- למגרש המפוצל עתידית יהיה בשטח של 500 מ"ר, בסה"כ שטח בניה 250 מ"ר, 200 מ"ר שטח עיקרי, 50 מ"ר שטח שירות, יחידת דיור אחת, 2 קומות, קווי בניין יהיו: קו בניין קדמי 5 מ', 3 מ' צידי ואחורי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 2 יח"ד + יח"ד קטנה בגודל של עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד"...

(2) יחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965 . רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965 .</p>
6.3	חשמל
	<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. ב.תחנות השנאה 1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל 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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית</p>

6.3	חשמל
	<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>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)</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב מט"ש דלתון, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה - 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>

<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט 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):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. 2. 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. 3. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. 4. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות. 	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד 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 align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>להוראות התכנית יוספו הסעיפים הבאים:</p> <p>א- לא ייתנו היתרי בניה מכח זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב- לא ייתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא קבלת חוות דעת 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 הפיזיים לתכנון.</p> <p>ג לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחוות דעת משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב), השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ד- היתר בנייה לשימושים הכללולים בקבוצות מס/ 2 ו 3 ינתן 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> <p>ז- תנאי למתן היתר בנייה בתחום שטחי המגורים של הנחלה יהיו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.</p> <p>ח-תנאי למתן היתר ליח"א יהיו הימצאות מבנה מגורים בנחלה.</p> <p>ט-ביעוד "קרקע חקלאית" היתר בניה עבור מבנה חקלאי יהיה בכפוף לאישור משרד החקלאות והמשרד לאיכות סביבה.</p>	

6.10 תנאים בהליך הרישוי
י-תנאי למתן היתר בנייה לפיצול מגרש מנחלה הינו פתרון חנייה בתחום המגרש, שימוש משרד לבעלי מקצוע חופשיים במגרש המפוצל יתאפשר רק אם קיים פתרון חניה לשימוש זה.



6.11 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .</p> <p>ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .</p> <p>ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p> <p>ד.הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>

6.12 הנחיות מיוחדות
לאחר ניצול 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחר את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית

