

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 209-0969378

ג/26426 הגדלת שטח המגורים בנחלה מס' 83 - מושב עלמה



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' 209-0969378**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 16/05/2022

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

מדובר בנחלה מס' 83 במושב עלמה.

התכנית מוגשת ע"י ועד האגודה.

התכניות החלות בשטח הינן:

- ג/4894 אשר קבעה את יעודי הקרקע: מגורים ושטח חקלאי מיוחד.

זכויות הבניה בשטח המגורים: 30% שטחים עיקריים לכל יח"ד, 2 קומות כולל קומת עמודים בגובה 7.5 מ' עבור 2 יח"ד.

- ג/12564 אשר הוסיפה 160 מ"ר עבור 4 יח"א ואיפשרה שימושים עסקיים בסך 50 מ"ר על חשבון זכויות הבניה למגורים עפ"י תכנית ג/4894.

מטרת התכנית הינה:

1. להגדיל את שטח המגורים בנחלה מ-0.989 דונם ל-2.09 דונם.
2. קביעת מנגנון לפיצול עתידי של מגרש מנחלה בסמכות מקומית.
3. קביעת תכנית 30% בשטח המגורים של הנחלה.
4. הגדרת שימושי פלי"ח עפ"י מדיניות המחוז 500 מ"ר עבור קבוצות שימושים 1-3.
5. הוספת יח"ד קטנה כך שיהיו בתחום הנחלה סך של 2.5 יח"ד.
6. הגדלת אחוזי בניה מ-40% ל-60% בשטח החקלאי של הנחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/26426 הגדלת שטח המגורים בנחלה מס' 83- מושב  
עלמה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית  
ומספר התכנית

209-0969378

מספר התכנית

4.677 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

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 מרום הגליל

247201 קואורדינאטה X

772943 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה מספר 83 במושב עלמה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: עלמה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נחלה מספר 83 במושב עלמה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14311	מוסדר	חלק		5, 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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
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
10/12/2002		746	5137	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12564 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12564
11/02/2014		37650	6754	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19750 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 19750
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
15/08/1991		3393	3912	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4894 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 4894



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינץ בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינץ בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 42 13/01/2022	גינץ בליש	13/01/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

**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			אגש"ח מושב עלמה	עלמה	עלמה		04-6989544	04-6980972	almamosha v@gmail.co m

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית קיים מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	גינן בליש		ערד ב. שרותים פיננסים בע"מ		(1)		04-6723999	04-6679669	jenine@aradp lan.co.il
	מודד		1228	משרד מדידות עארף אברהים	כסרא- סמיע	כפר סמיע		04-9572294		arefeb@inter. net.il

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת הגליל ד.נ. גליל תחתון.

**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
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תשי"כ (1960).
קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים:	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.
קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית:	א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. 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. 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 קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים:	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 שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'). 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. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.



מונח	הגדרת מונח
	<p>בריכה טיפולית.</p> <p>הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>לא יותר שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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

הגדלת שטח המגורים בנחלה מספר 83 במושב עלמה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי מיוחד למגורים בישוב כפרי.
2. הגדרת שימושי פל"ח עפ"י מדיניות המחוז קבוצות שימושים 1-3.
3. הוספת יח' הורים קטנה.
4. קביעת הוראות בניה.
5. שינוי זכויות בניה בשטח החקלאי.
6. קביעת מנגנון לפיצול עתידי של מגרש מנחלה בסמכות מקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	108M
קרקע חקלאית	108H
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	108M
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	108H

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	327	6.99
מגורים	989.3	21.15
קרקע חקלאית	3,360.73	71.86
סה"כ	4,677.03	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	327.25	7
מגורים בישוב כפרי	2,091.83	44.73
קרקע חקלאית	2,257.95	48.28
סה"כ	4,677.03	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בשטח זה יותרו:</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. מבני עזר כגון מחסן וחניה.</p> <p>ג. יח' אירוח.</p> <p>ד. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או תומכים פעילות חקלאית כמפורט בסעיף 1.9.</p> <p>ה. בריכת שחייה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>1. ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף של עד 500 מ"ר בסמכות הוועדה המקומית. רק במקרה בו קיים בניין בנוי כדין, והבניה הקיימת אינה מאפשרת חלוקת מגרש בגודל עד 500 מ"ר, הוועדה המקומית תוכל לאשר מגרש גדול יותר.</p> <p>2. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד בלבד, ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה.</p> <p>3. פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויציג גישה למגרש המפוצל. תשריט חלוקה יאושר בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים ולמשרד. שטח המשרד לא יעלה על 40 מ"ר ויהיה חלק ממבנה המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. כמו כן, יש לציין כי תנאי למתן היתר בניה לשימוש זה הינו פתרון חניה בתחום המגרש. שטחים אלו יהיו על חשבון שטחי הבניה למגורים ולא בנוסף להם.</p> <p>ב. תשריט החלוקה יכלול גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מהדרך. השטח שיוגדר כגישה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות כגון: קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'.</p> <p>ג. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p>
ב	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>1. יחידת דיור קטנה (יחידת הורים) תהיה צמודה למגורי בעל הנחלה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ליח"א יהיה הימצאות מבנה מגורים בתא השטח.</p> <p>3. יחידות האירוח יעמדו בתנאים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>4. מרווחי בניה בין יחידות האירוח לבין מבני משק פעילים יהיו לכל הפחות ע"פ הנחיות משרד החקלאות.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה ליח"א- אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הוועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.</p> <p>6. הפעלת יח"א תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית במגרשים שכנים, הפניה מרבית של היחידות לתוך המתחם ולא</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
	<p>לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחייה יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון חניה, בהתאם לתקן חניה, בתוך תחום המגרש ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות חניה.</p>



<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	לא יותר גידול בע"ח במבנים חקלאיים, במרחק הקטן ממרחקי ההצבה שקבע משרד החקלאות. בלולים קיימים לא יותר גידול עופות והם ישמשו רק כמבנים חקלאיים ומשקיים אשר אינם מהווים מטרד סביבתי.



<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל ותשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך ותשתיות.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי-ימני (4)	צידי-שמאלי (4)	מעל הכניסה הקובעת (2)	7.5	3 (3)	30	755	100	655 (2)	2000 (1)	108M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	4 (7)	160 (6)	160 (5)		160	2000	108M	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	7		140 (6)	140 (5)		140	2000	108M	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)		7		200 (6)	200 (8)		200 (8)	2000	108M	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(10)	(10)		60	60 (9)		60 (9)	2200	108H	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:

- גודלן של יח' האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות התקפים בעת הוצאת היתר בניה.
- סך הכל אחוזי בניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.
- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ניתן לאפשר חניה בקו בנין קדמי וצידי 0.
- בתחום מגורים ישוב כפרי ניתן לאפשר מחסן משקי בגודל של עד 30 מ"ר כחלק מזכויות הבניה הרשומות בטבלת הזכויות ובקו בנין אחורי וצידי 0, ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
- כל בינוי קיים יאושר כפי שהוא ערב הגשת תכנית זו, בינוי חדש יעמוד בקווי הבניה הקבועים בזכויות הבניה.
- שטח חניה מקורה ו/או בריכה מקורה יהיה על חשבון זכויות הבניה. ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש.

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

- (1) בשטח ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' הועדה המקומית יכולה לקבוע גודל מגרש מזערי הקטן מהמצוין בטבלה לצורך פיצול של מגרש מנחלה - בכפוף לעמידה בכל תנאי סעיף 4.1.2 ב'.

(2) 300 מ"ר לכל יחיד, יחיד קטנה עד-55 מ"ר כחלק מבית המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד.

(3) כולל יחיד קטנה בגודל 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד.

(4) לפי תשריט.

(5) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 (אירוח כפרי ותעסוקה במגורים בישוב כפרי) ולהפך וזאת בתנאי שתוספת

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

(6) מ"ר.

(7) יח"א.

(8) מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים.

(9) %.

(10) בהתאם להנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></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><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'.</p> <p>ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ'.</p> <p>ו. איכות האוויר- ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ז. רעש- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד(לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ח. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>ט. בשלב הבקשה להיתר יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5. רישום ייעשה על פי כל דין.</p>	<p><b>6.4</b></p>

	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.5</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>חשמל</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בניה 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</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 אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' (מציר הקו)</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' (מציר הקו)</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> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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 דעה 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>	<b>6.6</b>





6.7 <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	
<p>ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. כל השפכים של עלמה מוזרמים דרך מערכת הביוב למט"ש דלתון.</p> <p>ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים- תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>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>	



6.8 <b>ניהול מי נגר</b>	
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים 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>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. עודפי נגר עילי מתחום התכנית, ככל שיהיו, יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	



6.9 <b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

6.10 <b>שמירה על עצים בוגרים</b>	
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	

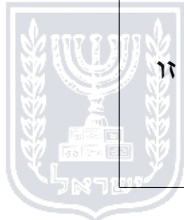
6.11 <b>פסולת בניין</b>	
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר</p>	

<b>פסולת בניין</b>	<b>6.11</b>
<p>לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.12</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.13</b>
<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- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.14</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.15</b>
<p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית 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 תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או 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>	

## הריסות ופינויים

6.16

1. לא יוצאו היתרי בניה ללולים חדשים מסוג כלשהו בתחום חלקות א'.
2. הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.
3. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יח"א ושימושים מושכי קהל	לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18