

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/02/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

11/04/2022

תכנית מס' 209-1022581

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

הגדלת שטח המגורים ותוספת שימושי פל"ח בנחלה 150 בכפר חושן

תכנון זמין

מונה הדפסה 9

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 9

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 209-1022581

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 19/06/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין

מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נמצאת בישוב כפר חושן (ספסופה) נחלה 150 מטרת התוכנית תוספת זכויות ושימושים לפל"ח בהתאם למדיניות הועדה המחוזית בדבר שימושים לא חקלאיים בישובים בעלי נחלות.

התוכנית מגדילה את יעוד המגורים ל-2.5 ד על חשבון יעוד מבני משק ומאפשרת לבנות ביעוד זה 2.5 יח"ד בשטח 655 מ"ר (300X2 מ"ר לכל יח"ד עיקרי + שרות + יח"ד קטנה בשטח של 55 מ"ר) +200 מ"ר למבני משק + 300 מ"ר פל"ח, הכול בהתאם למדיניות של הועדה המחוזית. מטרת התכנית:

- הגדלת שטח יעוד מגורים בישוב כפרי על חשבון יעוד קרקע חקלאית.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע ותוספת שימושי פל"ח.
- קביעת זכויות והוראות הבניה.
- קביעת קווי הבניין בהתאם למצב המוצע.
- קביעת גודל מגרש למגורים בישוב כפרי.
- קביעת הנחיות לפיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטח המגורים ותוספת שימושי פל"ח בנחלה 150
בכפר חושן

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

209-1022581 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

3.346 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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**

מרום הגליל	מרחב תכנון מקומי
241198	קואורדינאטה X
768226	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

כפר חושן-(ספסופה), נחלה מס' 150

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	150		ספסופה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
5, 16		חלק	מוסדר	14455
10		חלק	מוסדר	14457

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12564 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	ג/12564
07/09/2015		8653	7111	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/20088 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	ג/20088
30/03/1995		2660	4293	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/8202 בתחום הקו הכחול 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			סאמר סעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאמר סעד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 55 30/11/2021	סאמר סעד	30/11/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	אהוד מנחם			ספסופה	(1)		050-6827967		ortalm81@gmail.com
	פרטי	אורטל מנחם			ספסופה	(1)		050-6827967		ortalm81@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר חושן (ספסופה), נחלה 150, 13875.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות רשות מקרקעי 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	סאמר סעד		סאמר סעד- מהנדס קונסטרוקציה	גוש חלב	גיש (גוש חלב)		04-6990262		samerjish@gmail.com
	מודד	עארף אניס אברהים	1228		כסרא- סמיע	כפר סמיע		04-9572294		arefeb@inter.net.il

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).
שמ"ח/שת"ח (פלח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שימושים חקלאיים, בה נכללים השימושים הבאים: א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם. ב. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 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 קקטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ד. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3- שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של של המתיישב במקצועות כגון:

הגדרת מונח	מונח
<p>אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> <p>1. גרריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית</p> <p>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</p> <p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</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

הגדלת שטח המגורים בנחלה ותוספת שימושי פל"ח, נחלה 150, בכפר חושן (ספסופה)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטח המגורים בנחלה.
- תוספת יח"ד קטנה.
- הוספת שימושי פל"ח בהתאם למדיניות הועדה המחוזית.
- שינוי זכויות והוראות בניה.
- שינוי קווי בנין ותכסית.
- שינוי גודל מגרש מינימלי.
- מתן אפשרות לפיצול מגרש מנחלה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	150A
קרקע חקלאית	150B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	150A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	150A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	150B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,060.04	31.68
קרקע חקלאית	2,286.03	68.32
סה"כ	3,346.07	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,499.99	74.71
קרקע חקלאית	846.08	25.29
סה"כ	3,346.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים בנוסף מותר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בריכת שחיה לא מקורה. 2. מחסן דירתי . 3. חניה . 4. יותרו כל שימושי הפל"ח כפי שמופיעים בסעיף 1.9 בתכנית זו. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שבסעיף 1.9 ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל. <p>** ניתן לחלק מגרש בייעוד מגורים בישוב כפרי לשני מגרשים או יותר. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים בייעוד מגורים בישוב כפרי והמגרש השני המפוצל יישאר אף הוא בייעוד של מגורים בישוב כפרי ובו השימוש למגורים.</p> <p>יותר בנוסף לשימוש המגורים גם משרד לבעלי מקצועות חופשיים ויהיה חלק ממבני המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. שטחים אלו יהיו על חשבון שטחי הבנייה בנחלה ולא בנוסף להם. שימוש למשרד אפשרי רק אם קיים פתרון חנייה בתחום המגרש לשימוש זה. שטח לשימוש משרד יהיה על חשבון שטחי הבנייה בנחלה ולא בנוסף להם.</p> <p>הגישה למגרש המפוצל תהיה מדרך סטטוטורית, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה, בצמידות לדרך המאושרת.</p> <p>בהוראות התכנית יירשם כי יוגש תשריט חלוקה הכולל בינוי לאישור הוועדה המקומית. התשריט אינו משנה את ייעודי הקרקע, אלא מחלק את המגרש ומפרט את הבינוי בו בלבד.</p> <p>הייעוד נקבע על פי התכנית המאושרת. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל.</p> <p>לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן 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.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים : - הכניסה ליחידות האירוח תהיה נפרדת מהכניסות למבני המגורים. - יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח. - יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. - כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. - ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש - תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה). ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש. הכל בכפוף לעמידה במרחקי הצבה מינימליים מיחידות האירוח ובתי המגורים שנקבעו ע"י משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>על הבריכה לעמוד בדרישות תקנות החוק, הבריכה תוקף בגדר בטיחות ושער ננעל. שטחה של בריכת שחיה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה לבריכת שחיה יותנה באישור הגורמים המוסמכים</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות עיצוב מרחביות של הוועדה המקומית</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
גידולים חקלאיים : לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם. לא יתאפשר שימוש לגידול בע"ח בשטח החקלאי בנחלה.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח	א
המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני ממשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות	



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
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי		
(5) 6	(6) 0	3	(5) 3	2	655	(2) 120	(1) 535	2500	150A	מגורים בישוב כפרי
(5) 6	(6) 0	3	(5) 3	2	(7) 200		(7) 200	2500	150A	מגורים בישוב כפרי
(10) 6	(6) 0	3	(5) 3	2	(7) 100		(7) 100	2500	150A	מגורים בישוב כפרי
(5) 6	(6) 0	3	(5) 3	1	200		200	2500	150A	מגורים בישוב כפרי
(6) 0	3	3	(5) 3	1	507.6		507.6	846	150B	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. ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות הבניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבניה

ב. שטחה של בריכה מקורה יגרע מזכויות הבניה לשטח עיקרי. קוו בנין לבריכת שחיה פרטית יהיה לפי קוי הבנין הרשומים בטבלת הזכויות.

ג. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ד. הזכויות למגרש המפוצל יהיו כמפורט להלן: שטח המגרש המירבי יהיה 500 מ"ר, שטח בניה עיקרי 240 מ"ר + 60 מ"ר שרות, מתוכם: חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, המחסן יוקם במגבלות קווי הבנין או בקו בנין צידי ואחורי 0 בהסכמת שכן, בנוסף תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח של עד 50 מ"ר. בריכת שחיה יהיה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד 1 מטר מגבול המגרש. סה"כ 300 מ"ר עבור יח"ד אחת. גובה מותר 8 מ' בגג שטוח כולל מסתור דוד שמש ו-8.5 לגג רעפים. גובה החניה ברטו מעל פני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח ו-3.5 בגג רעפים, יותר 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. יותר בנוסף משרד לבעלי מקצועות חופשיים ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר. קווי הבנין למגרש המפוצל: קו בנין צידי 3, קו בנין אחורי עם היעוד חקלאי 0, קו בנין קדמי 6 מ'. זכויות אלה ייגרעו מהזכויות המאושרות למגורים ב"מגורים בישוב כפרי".

ה. בשימוש "תיירות" - הכוונה ל"שימוש תיירות, תעסוקה ומסחר, לפי המפורט בסעיף 1.9 לקבוצת שימוש 2.

ו. השטחים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים יהיו כחלק מבית המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 240 X 2 מ"ר + 1 יח"ד קטנה צמודה לבית המגורים בשטח של 55 מ"ר.

(2) 60 מ"ר X 2. מתוכם לכל יח"ד: חניה מקורה, חדר מיגון, מחסן, המחסן יוקם במגבלות קווי הבנין או בקו בנין צידי ואחורי 0 בהסכמת שכן..

(3) כולל יח"ד קטנה בשטח של 55 מ"ר, צמודה לבית המגורים.

(4) 8 מ' לגג שטוח כולל מסתור דוד שמש ו 8.5 מ' לגג רעפים. גובה החניה ברוטו מעל פני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח ו 3.5 מ' בגג רעפים.

(5) או לפי תשריט.

(6) יותר קו בנין 0 בין היעודים חקלאי ומגורים של אותה נחלה.

(7) עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים (קבוצת שימוש 2), עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאות (קבוצת שימוש 3), ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות

בנייה בין קבוצת שימוש 2 לבין קבוצת שימוש 3 המוגדרות בסעיף 1.9 ולהיפך. וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לכל שימוש וסך כל

הזכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים יחד לא יעלו על 300 מ"ר.

(8) המספר מתייחס ליחידות אירוח.

(9) 7.5 מ' לגג שטוח (גובה המעקה) ועד 8.5 מ' לגג משופע (שיא הגג).

(10) תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי = 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות חשמל ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש ובתנאי ניקוז גג המבנה לתחום המגרש ולא

למגרש השכן. בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>יוגש תשריט חלוקה הכולל בינוי לאישור הוועדה המקומית. התשריט אינו משנה את ייעודי הקרקע, אלא מחלק את המגרש ומפרט את הבינוי בו בלבד. הייעוד נקבע על פי התכנית המאושרת. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן 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, דרך גישה וחניה לפי התקן, התייחסות לתשתיות קיימות ונדרשות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית (לפי סעיפים 121-122 לחוק התו"ב.</p> <p>רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה (1965).</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון - 1 מ' י. ארון רשת 	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9


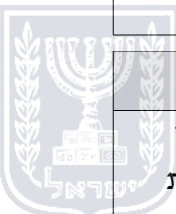


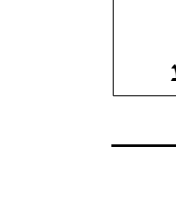


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.5	חשמל
	<p>- 3 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>יותר מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בלבד.</p>
6.6	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה לקליטת שפכים הינו למט"ש דלתון.</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 משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>צנרת: לא יותקנו צינורות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, טלפון, גז וכדומה על קירות חיצוניים של המבנים. אין לנקז מי גשמים מגגונים ואדניות בזרובובית אלא במרזבים סמויים בלבד.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות רשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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> <p>בדיקת תשתיות וכושר נשיאה:</p> <p>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, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>
6.7	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). תכנון השטחים הפרטיים שבתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השעייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.</p>

	ניהול מי נגר	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>*תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניטור למניעת זיהום הנגר העילי ומי התהום בפיקוח משרד הבריאות.</p>	
	חיזוק מבנים, תמא / 38	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בתכנית בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות והן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה 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 העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
	פיקוד העורף	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. כל היתר בניה בשטח התכנית יכלול תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבנין אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשביעות רצון יועץ הג"א.</p>	
	פיתוח תשתית	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	
	שרותי כבאות	6.12
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	תנאים בהליך הרישוי	6.13
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה 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</p>	

6.13

תנאים בהליך הרישוי

הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חוו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חוו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חוו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.

ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחוו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה "דרך קבע". ובנוסף הימצאות מבנה מגורים בנחלה.

ה. תנאי למתן היתר בנייה בתחום שטחי המוגרים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.

ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית אקוסטי לפעילות המבוקשת.

ז. תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.

- תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.

- תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים.

ח. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי 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, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).

6.14

מבנים קיימים

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו נתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. אין בתוכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.

ג. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר מעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו שלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים: א. מבנים בעומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

6.15	הריסות ופינויים
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

מידי מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9