

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-0924977

ג/26376 שינוי יעוד בנחלות 48-47, 62, 67 עבדון



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/11/2022

לאשר את התוכנית

23/01/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "מגורים לחקלאים" ודרך עפ"י תכנית ג/3578, המאושרת מיום 6/8/2012 י.פ. 6456. בגוש 18682 ח. חלקה 5, 17-18, במושב עבדון.

בשטח התכנית אושר תשריט איחוד למגרשים 48 ו-62 מספר ח-38/2004 מתאריך 26/4/2004. התכנית מציעה פיצול של נחלה 200 (48 ו-62 לשעבר) לתאי שטח ביעוד מגורים א' ויתרת השטח למגורים ב' כפרי כולל הגדרת זכויות והוראות בניה והסדרת הגבולות בכל שטח התכנית בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.

התכנית כוללת תוספת שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים בהתאם למדיניות הועדה המחוזית.

פירוט השינויים בנחלה 200 (48 ו-62 לשעבר):

גודלה הכללי של הנחלה במצב מאושר הוא 1.696 דונם.

תכנית מוצעת זו מחלקת את השטח ליעוד מגורים ב' כפרי בשטח של 1.229 דונם ועוד 0.5 דונם למגרש מגורים א' שיפוצל מהנחלה, מקטינה את מס' יחידות הדיור מ-4 ל-3 יח"ד, מקטינה לשימוש המגורים את השטחים העיקריים מ-880 מ"ר ל-790 מ"ר ומגדילה את שטחי השירות מ-120 מ"ר ל-150 מ"ר, [החישוב מסכם את כלל השינויים במגורים ב' כפרי ומגורים א' ביחד], מגדילה את מס' הקומות מ-2 ל-3 למבני המגורים הקיימים בלבד, הכל עפ"י מדיניות הועדה המחוזית, רמ"י ובהתאם לתמ"א 35 תיקון 1. בנוסף התכנית כוללת שינוי גבולות בינה לבין נחלות 47 ו-67 עפ"י המצב הקיים בשטח. התכנית אינה מוסיפה שטחי בניה מעבר למאושר בתכניות ג/3578 ו-ג/9953 רק משנה את חלוקתם לשימושים השונים.

פירוט השינויים בנחלה 47:

גודלה הכללי של הנחלה במצב מאושר הוא 0.916 דונם.

תכנית מוצעת זו קובעת את שטח יעוד מגורים ב' כפרי ל-0.866 דונם. בנוסף התכנית כוללת שינוי גבולות בינה לבין נחלות 67 ו-200 עפ"י המצב הקיים והמתוכנן בשטח. התכנית אינה מוסיפה שטחי בניה מעבר למאושר בתכניות ג/3578 ו-ג/9953.

פירוט השינויים בנחלה 67:

גודלה הכללי של הנחלה במצב מאושר הוא 0.902 דונם.

תכנית מוצעת זו קובעת את שטח יעוד מגורים ב' כפרי ל-0.892 דונם. בנוסף התכנית כוללת שינוי גבולות בינה לבין נחלות 47 ו-200 עפ"י המצב הקיים והמתוכנן בשטח. התכנית אינה מוסיפה שטחי בניה מעבר למאושר בתכניות ג/3578 ו-ג/9953.

מטרת התוכנית:

שינוי יעוד בנחלות 47-48, 62, 67 למגורים ב' כפרי ומגורים א' כולל תוספת שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים בהתאם למדיניות הועדה המחוזית.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/26376 שינוי יעוד בנחלות 48-47, 62, 67 עבדון
מספר התכנית	מספר התכנית	255-0924977
שטח התכנית	שטח התכנית	4.297 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
	קואורדינאטה X	217334
	קואורדינאטה Y	772502
1.5.2 תיאור מקום	מרכז מושב עבדון	

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

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: עבדון

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עבדון			

שכונה מרכז מושב עבדון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18682	מוסדר	חלק		5, 17-18

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 3578	47 - 48, 62, 67

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו נמצאת בתחום בינוי ואזור רגישות להחדרת מי נגר עילי. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	התכנית נמצאת במרקם שימור משולב, רגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח לשימור משאבי מים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	שטח התכנית נמצא בישוב כפרי/ קהילתי, באזור ללא הגבלות סביבתיות ובשטח בעל חדירות גבוהה למשקעים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 19733	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19733. הוראות תכנית ג/19733 תחולנה על תכנית זו.	6639	7249		01/08/2013
ג/ 3578	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/3578 בתחומה של תכנית זו.	6456	5701		06/08/2012
ג/ 9953	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9953 בתחומה של תכנית זו.	5550	4125		09/07/2006
ג/ 18328	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/18328 בתחומה של תכנית זו.	6533	2322		17/01/2013
ג/ 20352	החלפה	תכנית זו מחליפה את	6649	7750		22/08/2013

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		קביעותיה של תכנית ג/ 20352 בתחומה של תכנית זו.				
255-0349431	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 255-0349431 בתחומה של תכנית זו.	7640	2261		13/12/2017
255-0471953	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 255-0471953 בתחומה של תכנית זו.	8447	15004		19/09/2019



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הוראות נספח עצים בוגרים	15: 01 13/03/2022	הדר רודין	13/03/2022	9		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	15: 02 13/03/2022	הדר רודין	13/03/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח מצב מאושר	12: 01 30/11/2021	יוסף צרפתי	30/11/2021	1	1: 250	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	(1)		עבדון מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	עבדון	עבדון		04-9807790	04-9807780	avdon21@w alla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גליל מערבי.

**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	נוף הגליל	חרמון	2	073-3427073	073-3420521	almag@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	סעיד סעב	762		אבו סנאן	אבו סנאן (1)		04-9967141	04-9967141	saisaab7@g mail.com
הנדסאי נוף	סוקר עצים	הדר רודין	54456		געתון	געתון (2)		04-9859842	04-9859842	rudinhadar@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 788.

(2) כתובת: קיבוץ געתון 25130.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי (צימרים) בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.
שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (קבוצה מספר 2)	<p>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.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>
שימושים תומכים לחקלאים פעילים (קבוצה מספר 3)	<p>א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק 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 חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'.</p> <p>שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים וזמנות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מונח	הגדרת מונח
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o גרירות וסדנאות אומן , חנויות מלאכת יד ומזכרות , עסקים המבוססים על מלאכות בית.</li> <li>o עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</li> <li>o בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת.</li> <li>o טיפול וריפוי טבעי כגון : רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</li> <li>o בריכה טיפולית.</li> <li>o הקמת מרכז למידה לילדים ונוער , בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</li> <li>o קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד' .</li> </ul>



**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

שינוי יעוד בנחלות 47-48, 62, 67 למגורים בישוב כפרי ומגורים א' כולל תוספת שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים בהתאם למדיניות הועדה המחוזית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעודי קרקע:

- o שינוי יעוד מ-"מגורים לחקלאים" עפ"י תכנית ג/3578 למגורים בישוב כפרי ומגורים א'.
- o קביעת השימושים המותרים למגורים בישוב כפרי ומגורים א'.

קביעת זכויות והוראות בניה למגורים בישוב כפרי ולמגורים א' :

- o חלוקת מס' יחידות הדיור ליעודים השונים.
- o חלוקת מס' יחידות האירוח ליעודים השונים.
- o חלוקת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.
- o קביעת תכסית הקרקע.
- o קביעת גובה המבנים, מספר הקומות וקביעת הנחיות למדידת הגובה.
- o שינוי קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.
- o קביעת הנחיות בינוי ופיתוח השטח.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	2	בלוק עץ/עצים לכריתה
מגורים בישוב כפרי	200, 67, 47	בלוק עץ/עצים לכריתה
דרך מאושרת	100	בלוק עץ/עצים לשימור
		בלוק עץ/עצים לשימור
		להריסה
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לכריתה
200, 67	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לכריתה
100	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
47	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לשימור
100	דרך מאושרת	להריסה
100	דרך מאושרת	מבנה להריסה
200	מגורים בישוב כפרי	מבנה להריסה

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		
18.85	810		דרך מאושרת
81.15	3,487		מגורים לחקלאים
<b>100</b>	<b>4,297</b>	<b>סה"כ</b>	

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		
18.86	810.67		דרך מאושרת
11.64	500.09		מגורים א'
69.50	2,986.58		מגורים בישוב כפרי
<b>100</b>	<b>4,297.34</b>	<b>סה"כ</b>	

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
א. תותר הקמת יחידת דיור למגורים. ב. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה). ג. יותר משרד לבעלי מקצועות חופשיים.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	א
לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.	
<b>גגות</b>	ב
הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.	
<b>מגבלות בניה לגובה</b>	ג
o הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים. o גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	ד
o דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. o מתקני אשפה: הועדה המקומית בשיתוף הרשות יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים. o מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. o גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן. o גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. o גדרות: מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה בגבולות המגרש. o מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. o מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.	
<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	ה
o תכנית ההגשה תכלול תכנית בינוי ותכנית תנועה וחניה בקני"מ 1:100, שבה יפורטו ההנחיות לעיצוב אדריכלי.	
<b>מגורים בישוב כפרי</b>	<b>4.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

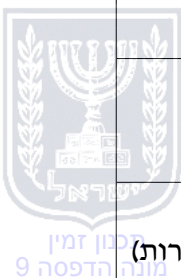


תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מגורים בישוב כפרי	4.2
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1</p> <p>א. יותרו יחידות דיור למגורים.                      ב. בקבוצה מס' 3 שימושים תומכים לחקלאים פעילים יותרו השימושים כמפורט בסעיף 1.9 - הגדרות בתכנית.                      ג. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יותרו השימושים כמפורט בסעיף 1.9 - הגדרות בתכנית.                      ד. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פיקוד העורף.                      ה. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.2.2</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>o לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.                       o הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים:                      o ייתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח.                      o יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה.                      o כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>	
<p><b>גגות</b></p> <p>ב</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ג</p> <p>o בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח - 2008 [בריכת שחיה פרטית].                      o הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.                      o המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר.                      o שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיקלים המסוכנים.                      o שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה.                      o תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף לתקנות רישוי עסקים- תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, תשנ"ד 1994, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח- 2008.                      o תנאי למתן היתר בניה לבריכות זרמים שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות- "תנאי תברואה נאותים לבריכות זרמים (בריכות זרמי אויר ומים)", ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח- 2008.</p>	
<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>ד</p> <p>o הגובה ימדד מה-0.00 של הבנין. ה-0.00 של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים.                      o גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ה</p> <p>o דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים</p>	



מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>o מתקני אשפה: הועדה המקומית בשיתוף הרשות יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>o מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>o גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>o גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>o גדרות: מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה בגבולות המגרש.</p> <p>o מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>o מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>	



דרך מאושרת	4.3
	4.3.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים וחניות ציבוריות.</p>	
	4.3.2
<p><b>הוראות</b></p>	



## 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	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי (3) 3				(1) 40	500	60	440	866	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
אחורי (3) 3			(4) 3	(1) 40	120		120	866	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
צידו- שמאלי (3) 3			2	(1) 40	500	60	440	892	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
צידו- ימני (3) 3			(4) 3	(1) 40	120		120	892	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
קדמי (3) 3			2	(1) 40	640	100	540	1229	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
אחורי (3) 3			(5) 5	(1) 40	230		230	1229	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי	
צידו- שמאלי (3) 3			2	(1) 40	70		70	1229	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
צידו- ימני (3) 3			1	45	300	50	(6) 250	500	מגורים	מגורים א'	

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:

\*תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידו 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40% לכל השימושים.

(2) ראה סעיף "מגבלות בניה לגובה".

(3) כמסומן בתשריט. מרחק בין מבנים 3 מטר או 0 בקיר משותף.

(4) מספר יח"א.

(5) מספר יח"א.

(6) יותר משרד לבעלי מקצועות חופשיים בגודל של עד 30 מ"ר.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.

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, 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.

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 יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד 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 בקביעות.

ה. תנאי למתן היתר בניה לשימושים הלא חקלאיים המוצעים מכח תכנית זו הינו קיומה של פעילות חקלאית בתחום הנחלה יחד עם השימושים המוצעים.

ו. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח הינו קבלת אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות בדבר הקרבה בין יח"א למבני משק קיימים בנחלות הסמוכות.

ז. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

ח. תנאי למתן היתר בניה בתחום נחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג את אופן המימוש של כל זכויות הבניה והשימושים בשטחי המגורים בנחלה, לרבות פתרונות תנועה וחניה והנגישות.

ט. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

י. 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).

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

כל צנרת המים והאביזרים יעמדו בת"י 5452.

החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

כל צנרת המים והביוב תונח בהתאם להנחיות להנחת קוי מים לשתיה וקוי מים שאינם לשתיה (מש"ל), אוקטובר 2012.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר

<p><b>6.2</b> <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.3</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.4</b> <b>הריסות ופינויים</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה, הריסת המבנים/קירות המסומנים להריסה.</p>	
<p><b>6.5</b> <b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p><b>6.6</b> <b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה-הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>6.7</b> <b>חשמל</b></p> <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 בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:  מציר הקומה תיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ'יקו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ'יקו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 0.5 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך 3.0 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון 1.0 מ'יארון רשת 3.0 מ'ישנאי על עמוד</p>	



6.7	<b>חשמל</b>
	<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>בתכנית 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 המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל מפני תחפור או לבצע עבודת בניה 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 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>
6.8	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.9	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.</p>
6.10	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
6.11	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.12	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים</p>

הקיימים בתחום התכנית.

חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תכולתם ומעמדם מחייבים.

עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתה או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' ומטה לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

עצים שיש להעדיף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד



<b>6.12</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	היערות. שינוי זה.

<b>6.13</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>0 תכנית ההגשה תכלול תכנית בינוי ותכנית תנועה וחניה בקני"מ 1:100, שבה יפורטו ההנחיות לעיצוב אדריכלי.</p> <p>0 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מספר 200 הינו אישור תכנית בינוי לכל המגרש, אשר תראה את אופן מימוש כל זכויות הבניה המאושרות למגרש, פתרונות החניה והנגישות.</p> <p style="text-align: right;">טבלת מרחקי הצבה:</p> <p style="text-align: center;">מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים ממבנה משק</p> <p style="text-align: right;">20 לולים למטילות</p> <p style="text-align: right;">40 כל יתר סוגי הלול</p> <p style="text-align: right;">20 בתי אימון לעופות</p> <p style="text-align: right;">20 מבנה או סככת רפת</p> <p style="text-align: right;">30 מבנים לצאן</p> <p style="text-align: right;">20 אורוות</p> <p style="text-align: right;">150 מרכז מזון ציבורי</p> <p style="text-align: right;">40 מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</p> <p style="text-align: right;">20 מכון רדייה</p> <p style="text-align: right;">20 בתי צמיחה לפרחים וירקות</p> <p style="text-align: right;">50 בתי צמיחה מחוממים באויר</p> <p style="text-align: right;">20 בתי רשת צל</p> <p style="text-align: right;">20 בתי גידול לפטריות</p> <p style="text-align: right;">100 כלביות-ענף מסחרי</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

