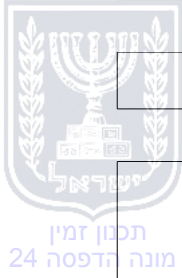


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0673475

ציפורי- נוי מאיר 68



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון - מחוז צפון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 254-0673475  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 13/02/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/10/2021

להפקיד את התכנית

15/06/2022

תאריך מ"מ י"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

הגדלת שטח המגורים ל 2.5 דונם. ושינוי בקו בניין במגרש 68 ביישוב ציפורי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

ציפורי- נוי מאיר 68

שם התכנית

254-0673475

מספר התכנית

9.151 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	226394
קואורדינאטה Y	739462

**1.5.2 תיאור מקום**

נחלה מספר 68 ביישוב ציפורי

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

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: צפורי

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17653	לא מוסדר	חלק		2, 5
17663	לא מוסדר	חלק		12, 25

**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 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 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
31/05/2018		8253	7820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0337733 ממשיכות לחול.	שינוי	254-0337733
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
30/10/1994		519	4257	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית ג/ 2463.	החלפה	ג/ 2463
08/03/1998		2713	4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9075 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9075
11/09/2012		6386	6471	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18468. הוראות תכנית ג/ 18468 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18468



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 22 28/04/2022	אור קמינסקי	24/02/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 24

## 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			מושב עובדים ציפורי	צפורי	(1)		04-6556440		
	פרטי	מיכאל נוי מאיר			צפורי	(2)		052-4498989		rmnoymeir@gmail.com

## הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ציפורי.

(2) כתובת: ציפורי נחלה 68.

## 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	(1)		04-6558211	04-6560521	a-zafon@land.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה נצרת עילית ת.ד. 580.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי תכנון ערים וייעוץ	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok-plan.com

תכנון זמין  
הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934	מ.ח.מהנדסים	כפר מנדא	(1)		050-8674200		m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת : כפר מנדא 17907 ת.ד 1271.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 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
בית אריזה	מבנה המיועד למיון, טיפול, אריזה, אחסון ואחסון בקרור של תוצרת חקלאית.
בית צמיחה	מבנה לגידול צמחים מבוקר המיועד לכסות ולהגן כל הצמחים. עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון ממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.
בריכת דגים	מתקן המשמש לצורך גידול דגים וע"ח במים.
דיר צאן, רפת, אורווה	מבנים לאחסון, ריכוז וגידול צאן, בקר, סוסים, חמורים וגמלים. כולל חצר פתוחה, סככות רביצה, סככות צל לטיפול, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מכלי תערובת, מכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים וכל מבנה ומתקן הדורש ישירות לצורך גידול בע"ח הנ"ל. דיר צאן ורפת יכללו גם מכון חליבה.
חומרים מסוכנים	רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993.
לול	מבנה לאחסון וגידול עופות (לרבות תרנגולות, הודיים, עופות מים, שלווים - לרבייה, לבשר ולבצים) לפי הפירוט הבא: 1. מבנה גידול על רפד- מיועד לאימון וגידול פרגיות והודים לרבייה על רפד. 2. סככות סוללות- מיועדות לגידול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות. 3. מבנים מבוקרים - לגידול מבוקר של כופות כולל חדרי פיקוד ובקרה. לול יכול לכלול חדר פיקודי ובקרה, מיכלי תערובת, מים גז ודלק, מתקן לסילוק פגרים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בעופות.
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או אחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישורין לשימוש חקלאי.
מחסן חקלאי	מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.
מכון רדיה	מבנה להפקה, טיפול ואחסון דבש.
מפטמה	רפת ליצור חלב, לפיטום ולצורכי גידול בלבד.
משרד משקי	מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ומגורי בנו הממשיך בחזית וכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
פלי"ח	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות 1,2,3 המפורטות בסעיף 4.1 להלן.
פסולת חקלאית	פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.
קבוצות 1, 2, 3	קבוצות שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (להלן: "שמ"ח") ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים (להלן: "שת"ח") לשימושים המותרים בתחום הנחלה בישוב בעל נחלות משפחתיות וזאת בתנאי שבנחלה ממשיכה להתקיים פעילות חקלאית, והכל כמפורט בסעיף 4.1 להלן.
שכפים	מים ששימשו לשיטה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.

הגדרת מונח	מונח
נוזלים כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.	תשטיפים

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

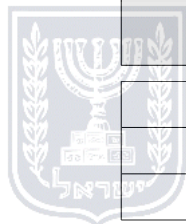
### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת גבולות מגרש מס' 68 ביישוב ציפורי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח המגורים ל 2.5 דונם כולל שינוי ייעוד מחקלאי למגורים ביישוב כפרי.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	68A
קרקע חקלאית	68B

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,155	25.47
קרקע חקלאית	6,305.22	74.53
סה"כ	8,460.22	100

**מצב מוצע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500	29.55
קרקע חקלאית	5,960.22	70.45
סה"כ	8,460.22	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

א. מגורים.

ב. יחידות אירוח.

ג. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמי"ח) ו/או תומכים בפעילות החקלאית (שת"ח) בהתאם לקבוצות להלן:

קבוצה 1- שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים:

1. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.

2. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.

3. מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור.

4. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

קבוצה 2- שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית בה נכללות הקטגוריות הבאות:

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 קטטוסים 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 3- שימושים תומכים לפעילות חקלאית בה נכללות הקטגוריות הבאות:

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').

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'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

- לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.  
 ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:  
 - גריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומוזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.  
 - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.  
 - בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת.  
 - טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.  
 - בריכה טיפולית.  
 - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, מונה הדפסה 24  
 אנגלית, מדעים.  
 - קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.

## 4.1.2

## הוראות

## תנאים בהליך הרישוי

א

תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת התייחסות ועד האגודה.  
 היתרי הבניה יתאמו לגבולות המצויינים בתכנית זו.

## 4.2

## קרקע חקלאית

## 4.2.1

## שימושים

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.  
 והכל בכפוף להוראות תכנית ג/ 21904.

## 4.2.2

## הוראות

## אדריכלות

א

מגבלות וזכויות בנייה לשטחים אלה יהיו בהתאם לתוכנית ג/21904 מבנים חקלאיים או כל תוכנית מפורטת אחרת שתחליף אותה, הכל על-פי תנאי המשרד להגנת הסביבה. השימושים באיזור זה יותרו באישור וועדה המקומית ובתנאי שאינם מהווים מפגע סביבתי כגון ריסוס ושימוש ברעלים.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)		שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי צידוי- שמאלי (6) 3	צידוי- ימני (6) 3	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת	(5) 3		סה"כ שטחי בניה (4) 1125	שרות (3)	עיקרי (3)	שרות (2) 250	עיקרי (1) 875		מגורים	מגורים בישוב כפרי
				(8) 4						(7) 300		פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(11) 3	(11) 3		2	(10) 9						(9) 200		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(6) 3	(6) 3	1	2	(10) 9	60	(12) 1500					2500	<סך הכל>	מגורים בישוב כפרי
(13)	(13)		(13)	(13)	(13)		(13)	(13)	(13)	(13)	5000	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

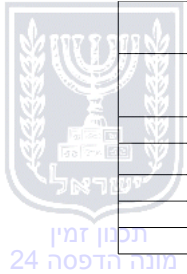


תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי		
5 (6)	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
5 (6)	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
5 (6)	<סך הכל>	מגורים בישוב כפרי
13 (1)	קרקע חקלאית	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. תותר חנייה מקורה בקו בניין קידמי וצידי-שמאלי 0 בתנאי שניקוז הגג יהא לכיוון המגרש.
- ב. תותר בנייה בקו 0 בין שטח המגורים בישוב כפרי לשטח החקלאי.
- ג. יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- ד. סה"כ אחוזי הבנייה בשטח המגורים לא יעלו על 60% לכל השימושים יחדיו.
- ה. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבנייה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

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

- (1) 35%.
- (2) 10%.
- (3) - בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה..
- (4) 45%.
- (5) 2 יח"ד + יח"ד קטנה.
- (6) ע"פ תשריט.
- (7) א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית. ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים. ג. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף א' לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר..
- (8) 4 יחידות אירוח.
- (9) מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים.
- (10) 9 מ' לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח..



(11) ע"פ תשריט.

(12) 60%.

(13) עפ"י תוכנית ג/6540, ג/21904.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**6. הוראות נוספות**

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"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 שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות שנחלה המתגורר שנחלה 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. הבקשה להיתר תציג את אופן מימוש של כל זכויות הבנייה והשימושים המאושרים בתכנית זו שנחלה.</p> <p>ח. 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 לשימושים מקבוצה מספר 3 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> <p>ט. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג את אופן מימוש של כל זכויות הבנייה והשימושים המאושרים בתכנית זו שנחלה, לרבות פתרונות החנייה והנגישות.</p>	
חשמל	6.2
<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p>	



6.2	חשמל
	<p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון -בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' 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 חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. 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 בנייה 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. 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>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.4	פיקוד העורף
	<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>

	<b>עתיקות</b>	<b>6.5</b>
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.6</b>
	<p>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 הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
	<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.7</b>
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>	
	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
	<p>יותר שטחים חדירי מים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית.</p>	
	<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.9</b>
	<p>א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעת רצון הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הצבת צלחות לוויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש / מבנה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24