

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0973925

ג/26846 שינוי יעוד בנחלה 80 גורן



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

אישורים



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

אישור תכנית מס' 206-1002336
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 24/10/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הנעדה 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 "אזור מגורים א", ו-"שטח למבני משק" עפ"י תכנית ג/12656, המאושרת מיום 14/9/2003 י.פ. 5224. בגוש 18615 ח. חלקות 2, 24 במושב גורן [מגרש (נחלה) מס' 80]. בנוסף חלות על השטח תכנית מס' ג/9953 המאושרת מיום 09/07/06 י.פ. 5550 ותכנית מס' ג/20694 (הרפורמה) המאושרת מיום 15/11/2016 י.פ. 7378. בשטח התכנית אושר בתנאים תשריט חלוקה מספר א-ח-12/2015 שעדיין לא אושר סופית.

התכנית מגדילה את השטח ליעוד מגורים בישוב כפרי בגודל עד 2.121 דונם ויתרת השטח במבני משק בהתאם למדיניות הועדה המחוזית. התכנית מגדירה מחדש את זכויות והוראות הבניה ליעוד מגורים בישוב כפרי בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח התכנית וקובעת מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית (יחידות אירוח), מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת ביישוב.

פירוט השינויים בנחלה 80 :

גודלה הכללי של הנחלה במצב מאושר הוא 5.072 דונם.

הנחלה מורכבת מ-1.044 דונם ביעוד "אזור מגורים א" ובחלקה המערבי של הנחלה קיים שטח למבני משק בגודל 4.028 דונם.

תכנית מוצעת זו מרחיבה את שטח יעוד מגורים בישוב כפרי ל-2.121 דונם ועוד 2.951 דונם למגרש ביעוד מבני משק, מגדילה את מס' יחידות הדיור מ-2 ל-3 יח"ד, מגדילה לשימוש המגורים את השטחים העיקריים מ-522 מ"ר ל-750 מ"ר ואת שטחי השירות מ-104 מ"ר ל-150 מ"ר, מגדילה את מס' יחידות האירוח מ-4 ל-5 יח"א, הכל עפ"י מדיניות הועדה המחוזית, רמ"י ובהתאם לתמ"א 35 תיקון 1.

מטרת התוכנית :

הגדלת נחלה 80 ל-2.121 דונם תוך שמירה על מדיניות הועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/26846 שינוי יעוד בנחלה 80 גורן

ומספר התכנית

מספר התכנית 255-0973925

1.2 שטח התכנית 5.072 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	222079
קואורדינאטה Y	773599

1.5.2 תיאור מקום

מערב גורן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: גורן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	80	גורן	גורן

שכונה מערב גורן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18615	מוסדר	חלק		2, 24

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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/ 20694	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20694. הוראות תכנית ג/ 20694 תחולנה על תכנית זו.	7378	686		15/11/2016
ג/ 12656	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12656 בתחומה של תכנית זו.	5224	4095		14/09/2003
ג/ 9953	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9953 בתחומה של תכנית זו.	5550	4125		09/07/2006
255-0283911	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 255-0283911 בתחומה של תכנית זו.	8629	2974		12/01/2020



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	06: 11 31/10/2022	הדר רודין	30/10/2022	9		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	06: 11 31/10/2022	הדר רודין	30/10/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח מצב מאושר	11: 57 15/03/2022	יוסף צרפתי	15/03/2022	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)		מושב גורן	גורן			077-5402176	077-5402176	

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	073-3427115	073-3420521	idanp@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
מודד מוסמך	מודד	מוהנא סלאמה ביבאר	771		ג'ת	(1)		04-9804186	04-9804219	bibarm@netv isuon.net.il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	הדר רודין	54456		געתון	געתון (2)		04-9859842	04-9859842	rudinhadar@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

(1) כתובת: ת.ד 88.

(2) כתובת: קיבוץ געתון 25130.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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, תנאים 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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



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 נחלה 80 ל-2.121 דונם תוך שמירה על מדיניות הועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעודי קרקע:

- o שינוי יעוד מ-"שטח למבני משק" עפ"י תכניות ג/12656 למגורים ביישוב כפרי.
- o קביעת השימושים המותרים למגורים ביישוב כפרי.

קביעת זכויות והוראות בניה למגורים ביישוב כפרי:

- o הגדלת מס' יחידות הדיור.
- o הגדלת מס' יחידות האירוח.
- o קביעת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.
- o קביעת 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
מגורים בישוב כפרי	80A
מבני משק	80B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבני משק	80B
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	80A
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	80A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	80A
מבנה להריסה	מבני משק	80B
קו חשמל מתח גבוה	מבני משק	80B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,044	20.58
שטח מבני משק	4,028	79.42
סה"כ	5,072	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	2,951.18	58.19
מגורים בישוב כפרי	2,120.53	41.81
סה"כ	5,071.7	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יותרו יחידות דיור למגורים.</p> <p>ב. בקבוצה מס' 3 שימושים תומכים לחקלאים פעילים יותרו השימושים כמפורט בסעיף 1.9 - הגדרות בתכנית.</p> <p>ג. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יותרו השימושים כמפורט בסעיף 1.9 - הגדרות בתכנית.</p> <p>ד. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פיקוד העורף.</p> <p>ה. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</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.</p> <p>הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים:</p> <p>o יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח.</p> <p>o יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>o כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>ב</p> <p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p> <p>ג</p> <p>הוראות פיתוח</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].</p> <p>o הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.</p> <p>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. שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה.</p> <p>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.</p> <p>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>ד</p> <p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>1. ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף של עד 500 מ"ר.</p> <p>רק במקרה בו קיים בניין בנוי כדן, 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>3. פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויציג גישה למגרש המפוצל.</p> <p>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 בלבד.</p> <p>ב. תשריט החלוקה יכלול גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מהדרך.</p> <p>ג. 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>ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p>
ה	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>0 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.</p> <p>0 גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>0 דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>0 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>0 מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>0 גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>0 גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>0 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>0 מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>0 מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>0 תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הועדה המקומית, אשר תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי, דרכי גישה ופתרונות תנועה וחנייה.</p> <p>טבלת מרחקי הצבה:</p> <p>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים ממבנה משק</p>





4.1	מגורים בישוב כפרי
	20 לולים למטילות 40 כל יתר סוגי הלול 20 בתי אימון לעופות 20 מבנה או סככת רפת 30 מבנים לצאן 20 אורות 150 מרכז מזון ציבורי 40 מבנים לתחמיץ במשק משפחתי 20 מכון רדייה 20 בתי צמיחה לפרחים וירקות 50 בתי צמיחה מחוממים באויר 20 בתי רשת צל 20 בתי גידול לפטריות 100 כלביות-ענף מסחרי
ח	הערות לטבלת הזכויות יחידת הדיור הנוספת בתחום השטח המיועד למגורים של בעל הנחלה.
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים נועד להקמת מבני משק כגון חממות, דירים, רפתות, מפטמות, מבנים לגידול פטריות, סככות, בתי קירור, בתי אריזה ומחסנים חקלאיים, בכפוף לעמידה במרחקי הצבה מינימליים מיחידות האירוח ובתי המגורים שנקבעו ע"י משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
4.2.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח בקשה להיתר בקרקע חקלאית תותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה בדבר קרבת מבנים חקלאיים ליחידות דיור וליחידות האירוח הכפרי. כל פעילות הדברה תיערך בהתאם להנחיות המקצועיות המקובלות של משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(4)	3	3	3	2	8.5 (2)	3	45 (1)	56.58 (1)	900	150	750	2121	80A	מגורים בישוב כפרי		
(4)	3	3	3	2	8.5 (2)	5 (6)	45 (1)	56.58 (1)	230		230 (5)	2121	80A	מגורים בישוב כפרי מסחר ותיירות		
(4)	3	3	3	2	8.5 (2)		45 (1)	56.58 (1)	70		70 (5)	2121	80A	מגורים בישוב כפרי תעסוקה		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6		50	50	50%		50%	2951	80B	מבני משק		

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 חנייה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0.

מרחק בין מבנים 4 מטר או כפי שקיים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל השימושים.

(2) ראה סעיף "מגבלות בניה לגובה".

(3) יותר מבנה שירות בקו בנין 0, בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים בקבוצות 2-3 בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלו לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לכל קבוצה, וסך כל זכויות הבניה לשימושים בקבוצות 2-3 לא יעלו על 300 מ"ר.

(6) מספר יחידות אירוח.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- 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, 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 יהוו 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 החניה והנגישות.
- ט. תנאי למתן היתר בניה ליח"א מכוח תכנית זו יהיה חו"ד משרד הבריאות בנוגע לפתרון הביוב לישוב.
- י. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- יא. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.



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 ולשתיה 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 בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.



	6.3
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
<p style="text-align: center;">הריסות ופינויים</p> <p>כל ההנחיות לגבי לולים קיימים יהיו עפ"י תכנית הרפורמה ג/20694 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לכל בקשה להיתר לבניית לול הטלה חדש, תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם תועברנה ללול החדש. 2. היתרי הבניה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את הריסת לולי הטלה שמכסתם מועברת ללול החדש, לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול הטלה חדש. 3. הועדה המקומית לא תיתן אישור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לצורך חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, אם לא יתמלא התנאי הקבוע בסעיף 2 לעיל ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק. 4. הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה. 5. הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולי הטלה, שמכסתם הועברה ללול חדש, על כנס, בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת בקשה להיתר בהתאם לתכנית תקפה. 6. לא יותר שימוש במבנה לול הטלה המיועד להריסה ושמכסתו הועברה ללול חדש לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות. 7. מובהר כי סימון לול להריסה בתשריט התכנית והוראות סעיף 6.14 על סעיפי המשנה שלו, חלים רק על לול הטלה שפעילות הגידול בו הופסקה והמגדל העבירה למתחם לולים הנכלל בתכנית זו, בדרך של העברת מכסה או מכירתה, או על לול אשר מכסתו כלולה בבקשה להקמת לול הטלה חדש עפ"י תכנית. 	6.4
	6.5
חיזוק מבנים, תמא / 38	
היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 .	
	6.6
חניה	
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 style="text-align: center;">חשמל</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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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. <p style="text-align: right;">ג.</p>	6.7



חשמל	6.7
<p>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:</p> <p>מציר הקומה התיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ'יקו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ'יקו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1.0 מ'ארון רשת</p> <p>3.0 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.</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 ינתן 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. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא ינתן 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 דיעה 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>	
ניהול מי נגר	6.8
<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</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 2. תכנון שטחים חקלאיים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים חקלאיים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים חקלאיים.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.9</p>
<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>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.12</p>
<p>נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים 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 להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>עצים שיש להעדיף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>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 היערות. שינוי זה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

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

