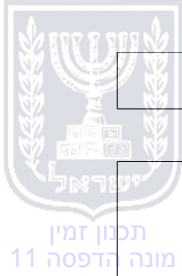


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-1002336

ג/26959, מצפה - שינוי יעוד קרקע בחלקה 12, גוש 15088



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
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 הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
19/07/2022

להפקיד את התכנית
16/08/2022

תאריך מ"מ י"ר הוועדה המחוזית

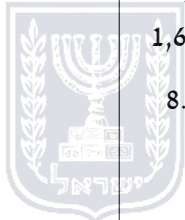


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- א. מטרתה של תכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית להוספת שימושים, זכויות והגבלות בניה לגיוון ענפי תעסוקה קיימים בחלקה 12 שבגוש 15088 במצפה, ברוח עקרונות מדיניות ועדה מחוזית לתכנון ובניה - מחוז צפון, בנושא שימושים לא חקלאיים בישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות אשר קיבלה ביטוי בהחלטתה מיום 18/3/2010, תוך כדי ביטול דרך סטטוטורית שלא תמומש, הגדלת אזור המגורים המאושר מ-558 מ"ר ל-1,652 מ"ר על חשבון השטח החקלאי המאושר שבחלקה והקניית הזכות להקים יחידת דיור שניה.
- ב. במצפה מאושרות בתכניות מפורטות תקפות 99 יחידות דיור. מכסת יחידות הדיור בישוב על פי סעיף 8.1.4 בהוראות תמ"א 1\135 ב' = 258.
- אופן חישוב תקרת מס' יח"ד בישוב לפי סעיף 8.1.4 בהוראות תמ"א 1\135 ב':
- במצפה מאושרות היום 99 יח"ד : 58 מכוח תכנית ג/3126 שאושרה בשנת 1982 ו-41 יח"ד מכוח תכנית 206-0356659 שאושרה בשנת 2019.
- על פי סעיף 8.1.4 בהוראות תמ"א 1\135 ב', הישוב יכול לגדול עד 250 יח"ד מאחר והוא לא כלול בלוח 2 ומאושרות בו רק 99 יח"ד, וכישוב במחוז צפון המצוי במרקם עירוני ניתן להוסיף ל-250 יח"ד 15% מ-58 יח"ד שהיו מאושרות לפני אישור תמ"א 1\135, דהיינו 8 יח"ד נוספות. סה"כ יח"ד מותרות בישוב לפי תמ"א 1\135 ב': $258 = 250 + 8$.
- ג. תוספת יחידת דיור אחת מביאה את הישוב ל-100 יחידות דיור, מבלי לחרוג ממכסת תמ"א 1\135 ב'.
- ד. מבנה הרפת הקיים בקרקע החקלאית שבתחום התכנית נמשך לכיוון מערב לחלקה חקלאית מס' 11 שבגוש 15088 שבבעלות קק"ל ורשות פיתוח. המבנה ימשיך לתפקד כרפת בעתיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/26959, מצפה - שינוי יעוד קרקע בחלקה 12, גוש 15088



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 206-1002336

שטח התכנית 1.2
3.996 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל התחתון

247840

קואורדינאטה X

744032

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה הצפונית של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: מצפה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מצפה			

שכונה בשכונה הצפונית של הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15088	מוסדר	חלק	12	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. תשריט ראשי: שטח בנוי במרקם עירוני. תשריט משלים: שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 13 / 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	9532	4849		12/04/2021
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. תשריט המרקמים: שטח בנוי במרקם עירוני. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. ייעודי קרקע: ישוב כפרי. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 10988	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/10988 בתחומה בלבד.	4967	1862		01/03/2001
ג/ 3126	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/3126 בתחומה בלבד.	2776	243		07/01/1982
ג/ 13618	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו.	5318	3547		01/08/2004

הערה לטבלה:

- א. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
 ב. אין האמור בתכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התכנית מכוח תכניות מאושרות שקדמו לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח לפי סעיף 8.1.1 לתמ"א 1\35	08: 19 03/08/2022	רודי ברגר	03/08/2022	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי	17: 36 24/07/2022	רודי ברגר	24/07/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 06 21/03/2022	רודי ברגר	21/03/2022	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	ארז קמחי (1)			מצפה			04-6733594		erezkim@walla.co.il
	פרטי	חגית קמחי (1)			מצפה			04-6733594		erezkim@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז קמחי			מצפה	(1)		04-6733594		erezkim@walla.co.il
פרטי	חגית קמחי			מצפה	(1)		04-6733594		erezkim@walla.co.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה (1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
מודד מוסמך	מודד	מוואפק וותד	1362		עפולה	(2)		04-6527636	04-6597307	rgm@rgm.co.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 175.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים	<p>- גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>
קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית	<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' והכל 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 קקטוסים 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>
קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים	<p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב -הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p>

מונח	הגדרת מונח
	<p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתישב, כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. - טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. - בריכה טיפולית. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. - 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

שינויים בייעודי הקרקע, בשימושים ובהוראות הבניה בחלקה 12 בגוש 15088 במצפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים, אזור משקי עזר חקלאי ודרך מאושרת למגורים בישוב כפרי, ומאזור משקי עזר חקלאי לקרקע חקלאית - כוללביטול דרך מאושרת.
- ב. קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
- ג. הגדרת זכויות והוראות בניה ושינוי קווי בניין בתחום התכנית.
- ד. הוספת 1 יח"ד לישוב בו מאושרות 99 יח"ד.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	12A
קרקע חקלאית	12B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	12A
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	12A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	12A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	12B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	558	13.96
אזור משק עזר חקלאי	3,210	80.33
דרך מאושרת	228	5.71
סה"כ	3,996	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,652.46	41.35
קרקע חקלאית	2,343.65	58.65
סה"כ	3,996.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. חניות מקורות, מחסנים וסככות. ג. בריכת שחיה. ד. שימושים מבוססים על הפעילות החקלאית ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל. ה. שימושים תומכים לחקלאים פעילים ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל. ו. שימושים חקלאיים ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל, ללא בעלי חיים. ז. מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. אופן ביצועה של התכנית. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>א. לגבי כל תא שטח כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול מבנים ומתקנים קיימים, מוצעיים ומיועדים לבנייה בעתיד. ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה. ה. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. ו. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. ז. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>2. בריכת שחיה:</p> <p>א. תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית אחת בלבד בשטח החצר. ב. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התכנית המפורטת החלה על השטח. ג. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות. ד. במידה ובריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח. ה. שפת הבריכה תרוצף ברצועה מחומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>ו. גובהו של הקירוי של בריכת שחייה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי התכנית המופרטת החלה על השטח.</p> <p>ז. הבריכה תגודר ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה.</p> <p>ח. התקנת מקפצות אסורה.</p> <p>ט. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p>	
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. שימושים חקלאיים ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל לרבות רפת על מתקניה.</p> <p>ב. מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>א לא יותרו שום שינויים במבנה הרפת הקיים ללא הסדרת גבולות מגרש שיכיל את כל מבנה הרפת בשלמותו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(1) 5	(1) 5	(1) 3	(1) 3		2	7	5.45	90	90	1652	12A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי			
(1) 5	(1) 5	(1) 3	(1) 3	1	2	8.5	28.81	600	120	480	1652	12A	מגורים בישוב כפרי			
(1) 5	(1) 5	(1) 3	(1) 3		2	7.5	9.69	160		160	1652	12A	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי		
(1) 5	(1) 5	(1) 3	(1) 3		2	7.5	8.48	140		140	1652	12A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי		
(1) 5	(1) 6	(1) 3	(1) 3		1	7	70	1640		1640	2343	12B	מבני משק	קרקע חקלאית		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. לשימושים תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יוגדרו זכויות בנייה שלא יעלו על 300 מ"ר בייעוד מגורים ביישוב כפרי וזאת בהתאם לפירוט הבא:

a. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית בהתאם לקבוצת שימוש 2 כמפורט בסעיף 1.9.

b. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים בהתאם לקבוצת שימוש 3 כמפורט בסעיף 1.9.

c. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף a לאלה המפורטים בסעיף b ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לכל קבוצת שימוש, וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.

ב. גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

ג. קו בניין למבנה קיים יהיה בהתאם לבנייה הקיימת עפ"י קונטור המבנה הקיים. כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

ד. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.

ה. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.

ו. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריעו להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

ז. שימוש מבני המשק בייעוד מגורים ביישוב כפרי הינו ללא בעלי חיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בכפוף להערה ג' ברמת הטבלה.

(2) יחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
<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 הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>	
6.2	עיצוב אדריכלי
<p>א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניה והגימור על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: פתרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>א. הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז הנגר מהגגות וממשטחי התפעול.</p> <p>ב. אישור בקשה להיתר בקרקע חקלאית יותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות.</p> <p>ג. על בעלי המקום לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, התש"ן וחוק שמירת הניקיון.</p> <p>ד. במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים הנובעים מיישום התכנית, תוטל האחריות לביצוע המיגון האקוסטי על בעלי המקום.</p>	
6.5	חשמל
<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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 	

6.5

חשמל

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'
ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'
ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'
ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'
ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-
ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-
ז.כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'
ח.כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'
ט.כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל
י.ארון רשת	-	1 מ'
יא.שנאי על עמוד	-	3 מ'

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 או כרייה במרחק הקטן מ- 10 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.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 לביוב הינו מט"ש כפר חיטים.

ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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

6.7

תקשורת

קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.

6.8

ניהול מי נגר

א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים

<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בנייה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט מצב מוצע בסימון של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 פיקוד העורף</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פיתוח תשתית</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>	<p>6.12</p>
<p>6.13 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	<p>6.13</p>

<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1. אופן ביצועה של התכנית. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>א. לגבי כל תא שטח כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול מבנים ומתקנים קיימים, מוצעיים ומיועדים לבנייה בעתיד.</p> <p>ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.</p> <p>ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p>ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה.</p> <p>ה. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>ו. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.</p> <p>ז. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>2. בריכת שחיה:</p> <p>א. תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית אחת בלבד בשטח החצר.</p> <p>ב. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים מונה הדפסה 11 תכנון זמין</p> <p>הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>ג. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.</p> <p>ד. במידה ובריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>ה. שפת הבריכה תרוצף ברצועה מחומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>ו. גובהו של הקירו של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>ז. הבריכה תגודר ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה.</p> <p>ח. התקנת מקפצות אסורה.</p> <p>ט. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>3. תנאים להוצאת היתרי בניה:</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בנייה לבריכת שחיה הינו קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תנאים בהליך הרישוי	6.15
<p>ג. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו לשימושים שאינם מגורים 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 ועל הצורך הכללי בהם וחוו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ה. היתר בניה לשימושים השונים בנחלה יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>ז. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.16
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מבנים קיימים	6.17
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
לא רלבנטי	לא רלבנטי	0

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11