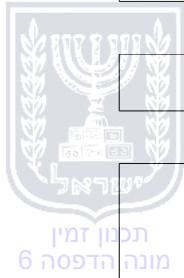


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-1025261

ג/27141 שינוי יעוד ופיצול בנחלה 34 עבדון



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' 255-1025261

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 06/02/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

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 11, 17, 22, במושב עבדון. בנוסף חלות על השטח תכנית מס' ג/9953 המאושרת מיום 9/7/2006 י.פ. 5550, ותכנית הרפורמה ג/19637 המאושרת מיום 1/8/2013 י.פ. 6639.

בשטח התכנית קיים היתר בניה מספר 20180070 (בקשה מספר 20140693) מתאריך 19/3/2018. התכנית מציעה פיצול של נחלה 34 לתאי שטח ביעוד מגורים א' ויתרת השטח למגורים בישוב כפרי כולל הגדרת זכויות והוראות בניה 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 34 :

גודלה הכללי של הנחלה במצב מאושר הוא 1.897 דונם. תכנית מוצעת זו מחלקת את השטח ליעוד מגורים בישוב כפרי בשטח של 1.397 דונם ועוד 0.5 דונם למגרש מגורים א' שיפוצל מהנחלה, מוסיפה יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר, מגדילה לשימוש המגורים את השטחים העיקריים מ-440 מ"ר ל-555 מ"ר ומגדילה את שטחי השירות מ-60 מ"ר ל-100 מ"ר, [החישוב מסכם את כלל השינויים במגורים בישוב כפרי ומגורים א' ביחד], מגדילה את מס' יחידות האירוח מ-4 ל-5 יח"א ליעוד מגורים בישוב כפרי בלבד, הכל עפ"י מדיניות הועדה המחוזית, רמ"י ובהתאם לתמ"א 35 תיקון 1.

מטרת התוכנית :

שינוי יעוד ופיצול בנחלה 34 למגורים בישוב כפרי ומגורים א' כולל תוספת שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים בהתאם למדיניות הועדה המחוזית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
שם התכנית	שם התכנית

מספר התכנית	מספר התכנית
מספר התכנית	מספר התכנית

שטח התכנית	שטח התכנית
שטח התכנית	שטח התכנית

סוג התכנית	סוג התכנית
סוג התכנית	סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

מעלה הגליל

קואורדינאטה X

217167

קואורדינאטה Y

772421

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	עבדון	34	

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		11, 17, 22

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	34

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/ 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 קביעותיה של תכנית ג/ 20352 בתחומה של תכנית זו.	6649	7750		22/08/2013
ג/ 9953	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9953 בתחומה של תכנית זו.	5550	4125		09/07/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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
ג/ 3578	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/3578 בתחומה של תכנית זו.	6456	5701		06/08/2012



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		16	17/01/2023	יניב צ'רכי	10: 43 17/01/2023	הוראות נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	17/01/2023	יניב צ'רכי	10: 44 17/01/2023	תשריט נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/06/2022	יוסף צרפתי	10: 47 30/06/2022	תשריט נספח מצב מאושר	לא

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@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גליל מערבי.

1.8.2 יזם**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	פיקרי נימר	887		חורפיש	חורפיש (1)		04-9575306	04-9575306	fikrymoded@gmail.com
הנדסאי נוף	סוקר עצים	יניב צ'רכי			מנות	מנות				yaniv71282@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 797.

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)	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 קטוסים 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.
שימושים תומכים לחקלאים פעילים (קבוצה מספר 3)	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 לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:

מונח	הגדרת מונח
	- o גלריות 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 משמעות.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד ופיצול בנחלה 34 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 קביעת מס' יחידות האירוח ליעוד מגורים בישוב כפרי.
- o חלוקת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.
- o קביעת תכנית 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'	340	בלוק עץ/עצים להעתקה
מגורים בישוב כפרי	34	בלוק עץ/עצים לכריתה
דרך מאושרת	100	בלוק עץ/עצים לשימור
		בלוק עץ/עצים לשימור
		להריסה
		להריסה
		מבנה להריסה 2
		מבנה להריסה 2
תאי שטח כפופים	יעוד	
34	מגורים בישוב כפרי	
34	מגורים בישוב כפרי	
340	מגורים א'	
34	מגורים בישוב כפרי	
100	דרך מאושרת	
34	מגורים בישוב כפרי	
340	מגורים א'	
34	מגורים בישוב כפרי	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת/קיימת	572	23.17
מגורים לחקלאים	1,897	76.83
סה"כ	2,469	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	572.03	23.17
מגורים א'	499.99	20.25
מגורים בישוב כפרי	1,397.02	56.58
סה"כ	2,469.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. תותר הקמת יחידת דיור למגורים. ב. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה). ג. יותר משרד לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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.
ב	מגבלות בניה לגובה 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.
ג	עיצוב אדריכלי 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 צבועי 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.
ד	תנאים בהליך הרישוי o תכנית ההגשה תכלול תכנית בינוי ותכנית תנועה וחניה בקנ"מ 1:100, שבה יפורטו ההנחיות לעיצוב אדריכלי.
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	א. יותרו יחידות דיור למגורים. ב. בקבוצה מס' 3 שימושים תומכים לחקלאים פעילים יותרו השימושים כמפורט בסעיף 1.9 - הגדרות בתכנית.



מגורים בישוב כפרי	4.2
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).	
הוראות	4.2.2
א בינוי ו/או פיתוח 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.	
ב הוראות פיתוח 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. 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.	
ג חלוקה ו/או רישום 1. ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף של עד 500 מ"ר. 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. 2. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד בלבד, ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה. 3. פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויציג גישה למגרש המפוצל. תשריט חלוקה יאושר בכפוף לתנאים הבאים : א. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים בלבד. ב. תשריט החלוקה יכלול גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מהדרך. 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'. ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.	
עיצוב אדריכלי	ד



מגורים בישוב כפרי	4.2
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.	
תנאים למתן היתרי בניה o תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי וחניה שתראה את התכנון בכל הנחלה. o תכנית ההגשה תכלול תכנית בינוי ותכנית תנועה וחניה בקני"מ 1:100, שבה יפורטו ההנחיות לעיצוב אדריכלי. טבלת מרחקי הצבה : מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים מבנה משק 20 לולים למטילות 40 כל יתר סוגי הלול 20 בתי אימון לעופות 20 מבנה או סככת רפת 30 מבנים לצאן 20 אורוות 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	ה
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות	

4.3	דרך מאושרת
	אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים וחניות ציבוריות.
4.3.2	הוראות



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					גודל מגרש מוחלט			
						עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9 (2)	1	40	300	50	250 (1)	500	340	מגורים	א' מגורים
(3)	3	3	3	2	9 (2)	1 (5)	40 (4)	355	50	305	1397	34	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	2	9 (2)	5 (8)	40 (4)	230		230 (7)	1397	34	מסחר ותיירות	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	2	9 (2)		40 (4)	70		70 (7)	1397	34	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי

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

הוראות טבלה 5:

תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0.

יותר מחסן בקו בנין אחורי 0, וקו בנין צידי 0 בתנאי שהקיר הפונה לשכן יהיה אטום וניקוזו חגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

(2) ראה סעיף "מגבלות בניה לגובה".

(3) כמסומן בתשריט.

(4) לכל השימושים.

(5) בנוסף תותר יחידת הורים צמודה למגורי בעל הנחלה בשטח של עד 55 מ"ר.

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

(7) 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.

(8) מספר יח"א.

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, 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 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

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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.

6.4

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בניה, הריסת המבנים/קירות המסומנים להריסה.

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.

6.7

חשמל

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/התיל 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'ארון רשת

3.0 מ'שנאי על עמוד

6.7

חשמל

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.

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל לפני תחילת לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].

6.8

ניהול מי נגר

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').

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.

6.9

עיצוב אדריכלי

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.

6.10

פיקוד העורף

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.

6.11

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12

שמירה על עצים בוגרים

נספח העצים לתכנית :
לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים

6.12

שמירה על עצים בוגרים

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 היתר לשימוש 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 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.



6.12

שמירה על עצים בוגרים

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
 היערות. שינוי זה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

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

