

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-0978494

פיצול מגרש מנחלה 10 - עין יעקב



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' 255-0978494  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 12/03/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
21/11/2022

להפקיד את התכנית  
08/12/2022

תאריך 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

נחלה 10 ביעוד מגורים ע"פ תכנית ג/14561 שבתוקף, ילקוט פרסומים 5823, תאריך 23.6.2008 (זכויות בניה ע"פ תכנית ג/14561 - 400 מ"ר עיקרי - 100 מ"ר שירות) במגרש קיימים 2 מבנים:  
מבנה 1 - צפון מזרח המגרש - נבנה ע"י הסוכנות היהודית  
מבנה 2 - דרומית המגרש - קיים בהיתר שמספרו 1686-102/84.

ע"פ לוח 2 תמ"א 35 שינוי מס' 1 ב' מותר לבנות בעין יעקב 450 יחידת דיור מספר יחידות דיור ע"פ תכנית ג/14561 - 259 יחידת דיור.  
מספר יחידות דיור ע"פ תכנית ג/10353 - 130 יחידת דיור.  
מספר יחידות דיור ע"פ תכנית 255-0344937 - 61 יחידת דיור.

התכנית מציעה פיצול מגרש מנחלה 10 ביעוד מגורים ל 2 מגרשים:  
מגרש 10A - ביעוד מגורים בישוב כפרי, בשטח של 2000 מ"ר - המאפשר הקמת 2 יח"ד, תיירות תעסוקה ומסחר.

מגרש 10B - ביעוד מגורים א' בשטח של 500 מ"ר.

התכנית מגדירה מחדש את זכויות והוראות הבניה ליעוד מגורים בישוב כפרי ו- מגורים א' בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח התכנית וקובעת מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית (יחידות אירוח) שבמושב עין יעקב, מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת ביישוב.  
והוספת יחידה שלישית, בהתאם לסעיף 8.1.3 (4) בהוראות תמ"א 1,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פיצול מגרש מנחלה 10 - עין יעקב

מספר התכנית 255-0978494

1.2 שטח התכנית 2.500 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 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	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	221702
קואורדינאטה Y	768253

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 10 - עין יעקב

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

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: עין יעקב

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	עין יעקב	עין יעקב

מגרש 10 - עין יעקב

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18420	מוסדר	חלק		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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14561 ג/	10

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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
23/06/2008		3546	5823	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14561 ממשיכות לחול.	החלפה	14561 ג/
20/08/2015		8250	7099	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19734. הוראות תכנית ג/ 19734 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	19734 ג/
09/07/2006		4125	5550	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9953. הוראות תכנית ג/ 9953 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	9953 ג/



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנא חאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנא חאג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עצים	08: 35 24/08/2022	רביע רבאח	24/08/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	11: 22 23/11/2022	רנא חאג	23/05/2022	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			אגודה שיתופית עין יעקב	עין יעקב	עין יעקב		04-9979073	04-9979073	y9979073@ gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בן ראובן			עין יעקב	(1)				ethanr111@gmail.co m

(1) כתובת: עין יעקה - מגרש 10.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנא חאג	47887		פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-8161444	1534-8161444	rana.haj1@g mail.com
	מודד	רביע רבאח	1153		כסרא- סמיע	(2)		04-8161444		rabee3.rabah @gmail.com

(1) כתובת: תד 756.

(2) כתובת: כפר סמיע.

## 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 שחייה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי (צימרים) בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.
פלי"ח/שמ"ח	<p>קבוצה 1 : שימושים חקלאיים בה נכללים השימושים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גידולים חקלאיים : מכל הסוגים , לרבות חממות ובתי צמחיה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למניהם.</li> <li>- מחסנים : לצרכי הפעילות החקלאית המקומית .</li> <li>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון , אריזה , אחסנה וקירור .</li> <li>- סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים .</li> </ul> <p>קבוצה 2 : שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית , בה נכללות הקטגוריות הבאות :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- עיבוד תוצרת חקלאית : מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית , 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 .</li> <li>- חקלאות תיירותית : תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית . מדובר בפעילות 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 תיירותי , קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים .</li> <li>- גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקן למשיכת מבקרים : ציפורים , דגי נוי , זוחלים , יענים , סוסים וכו' , פינת חי , קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים .</li> <li>- טיפול בכלים חקלאיים : מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והבל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .</li> <li>- שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית , הכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .</li> </ul> <p>קבוצה 3 : שימושים תומכים לחקלאים פעילים , בה נכללות הקטגוריות הבאות :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א- תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים , המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באווירה כפרית , שקטה ובמגע עם הטבע , מסורת ומנהגים אתניים , כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאים לתקנים הפיסיים של משרד התיירות) , הסעדה , שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא , בריכת שחייה , חדר התכנסות , חדר כושר וכו' ) .</li> <li>ב- משרדים למקצועות חופשיים , שירותי חינוך ורווחה של המתישב, הכוונה למבנה המשמש בעיסוקו של המתישב במקצועות , כגון : אדריכל , שמאי , חוקר , יועץ , כלכלן , ענ"ד , מהנדס , הנדסאי טכנאי וכו' , שירותי רווחה וחינוך</li> </ul>



מונח	הגדרת מונח
	<p>כגון : משפחתו , פעוטון , מעון יום , צהרוןומעון יום לקשישים וטיפול באוכלסייה עם צרכים מיוחדים .</p> <p>ג- עסקים קטנים וישמות המנוהלים ע"י המתיישב , כגון : גלריות וסדנאות אומן , חנויות מלאכת יד ומזכרות , עסקים המבוססים על מלאכות בית .</p> <p>* עיצוב אופנה , עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</p> <p>* טיפול , ריפוי טבעי כגון : רפלקסולוגיה , הילינג , יוגה ועוד .</p> <p>* בריכה טיפולית</p> <p>* הקמת מרכז למידה לילדים ונוער , הנושאים מיוחדים במערכת חינוך , כגון : מחשוב , חשבון , אנגלית , מדעים .</p> <p>* קייטנג , אפייה (קונדטוריה) יצור שוקולד וכו' .</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>

**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

פיצול נחלה 10 ל 2 מגרשים , הגדרת הוראות וזכויות בניה לכל מגרש .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד למגרשים המוצעים
- קביעת השימושים המותרים למגורים בישוב כפרי ומגורים א'.
- קביעת זכויות והוראות בניה למגורים בישוב כפרי ולמגורים א' :
- קביעת מס' יחידות האירוח ליעודים השונים.
- קביעת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.
- קביעת תכסית הקרקע.
- קביעת גובה המבנים, מספר הקומות וקביעת הנחיות למדידת הגובה.
- קביעת קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.
- קביעת הנחיות בינוי ופיתוח השטח.
- הוספת יחידה שלישית , בהתאם לסעיף 8.1.3 (4) בהוראות תמ"א 1 .
- הגדלת אחוזי בניה ליחדה נוספת.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10B
מגורים בישוב כפרי	10A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	10B
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	10A
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	10B
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	10A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	10A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,500	100
סה"כ	2,500	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.23	20.01
מגורים בישוב כפרי	2,000.09	79.99
סה"כ	2,500.32	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת יחידת דיור למגורים .</p> <p>ב. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).</p> <p>ג. יותר משרד לבעלי מקצועות חופשיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>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>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>- דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>- 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>- מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>- גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>- גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>- 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>- מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>-מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>
ד	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>- תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</p> <p>- תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</p> <p>- תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים.</p> <p>- תכנית ההגשה תכלול תכנית בינוי ותכנית תנועה וחניה בקני"מ 1:100, שבה יפורטו ההנחיות לעיצוב אדריכלי</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>א. יותרו יחידות דיור למגורים. שימושים קבוצה 3+2 לפי המופע בסעיף 1.9.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>- 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. - הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: * יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח. * יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. * כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>- בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח-2008 [בריכת שחיה פרטית]. - הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד. - המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר. - 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. - 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, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008 - 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, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>- דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. - 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. - מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. - גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן. - גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. - 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. - מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או</p>



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>משטח ציבורי קרוב.                      -מזגנים : תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>
ה	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>- תכנית ההגשה תכלול : תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</p> <p>- תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</p> <p>- תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים.</p> <p>- תכנית ההגשה תכלול תכנית בינוי ותכנית תנועה וחניה בקני"מ 1:100 , שבה יפורטו ההנחיות לעיצוב אדריכלי</p> <p>טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/ 9953</p> <p>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים מבנה משק</p> <p>20 לולים למטילות</p> <p>40 כל יתר סוגי הלול</p> <p>20 בתי אימון לעופות</p> <p>20 מבנה או סככת רפת</p> <p>30 מבנים לצאן</p> <p>20 אורוות</p> <p>150 מרכז מזון ציבורי</p> <p>40 מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</p> <p>20 מכון רדייה</p> <p>20 בתי צמיחה לפרחים וירקות</p> <p>50 בתי צמיחה מחוממים באויר</p> <p>20 בתי רשת צל</p> <p>20 בתי גידול לפטריות</p> <p>100 כלביות-ענף מסחרי</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת		
										מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
קדמי (1)		8.5	1	40	200	500	10B		מגורים א'	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
אחורי (1)		8.5	2	(2) 50	500	2000	10A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
ציד-ימני (1)		8.5	4 (3)	(2) 50	160	2000	10A	מסחר ותיירות	מגורים בישוב כפרי	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
ציד-שמאלי (1)		8.5		(2) 50	140	2000	10A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט

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

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

### הערה ברמת הטבלה:

- תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וציד 0.
- מרחק בין מבנים קיימים 1.0 מ' (ע"פ מצב קיים), מרחק מבנים מוצעים 3 מטר.
- גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- תותר ניווד זכויות בניה בין השימוש בתנאי שס"כ שטחי הבניה תשמרנה.
- ביעוד מגורים א יותר 50 מ"ר משרד לבעלי לבעלי מקצוע חופשי על חשבון שטח עיקרי של מגורים.

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

- (1) ע"פ תשריט.
- (2) לכל השימושים.
- (3) יחידות אירוח.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></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><b>6.2</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן):                  2900/0- " שפייה, ח' י.פ. 1091 עמוד 1359 מיום 18/5/1964.                  הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978-                  כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978-                  - במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.                  - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978-                  וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989-, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                  היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת היתר בניה.                  תנאי למתן היתר בניה-הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  ב. תחנות השנאה:                  1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.                  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.                  3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.                  ג.                  איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל                  לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:                  מציר הקומה תיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן                  3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף                  2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</p>





6.4

## חשמל

- 5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
- 2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)
- 20.0 מ'קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
- 35.0 מ'קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו
- 0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך
- 3.0 מ'כבלי חשמל מתח גבוה
- בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון
- 1.0 מ'ארון רשת
- 3.0 מ'שנאי על עמוד

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. אין לחפור או 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 דיעה 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

6.5

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

. כל צנרת המים והאביזרים יעמדו בת"י 5452

החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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

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

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

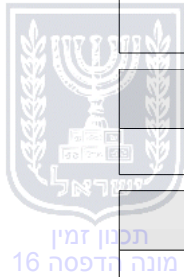
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.



<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</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. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>2. התכנון המפורט בעת הגשת תכנית להיתר בניה יתחשב בשימור העצים, גם במקרה בו יוצר צורך לביטול חניות ושילוב העצים המיועדים לשימור בפיתוח.</p> <p>3. תינתן גמישות תכנונית בסמכות מהנדס ועדה מקומית לשינוי סיווג העצים משימור לכריתה על פי אילוצי מפלסי תכנון מפורט ומעבר תשתיות אשר ינומקו בסקר עצים אשר יצורף לבקשה להיתר.</p> <p>4. במידה ויבוצע שינוי בסיווג משימור לכריתה, עבור העצים המיועדים לכריתה יחויב היזם בנטיעה חלופית/פיצויי השבת שטח יער לפי גובה האומדן ערך עץ חליפי/אומדן פיצויי השבה.</p> <p>5. לתכנית הפיתוח שתוגש להיתר יצורף סקר עצים ובו יסומנו כל העצים לשימור / לכריתה/ להעתקה. וכן יצויין מספר העצים אשר ישתלו כפיצוי לשינוי סיווג משימור לכריתה/ העתקה.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></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><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.</p> <p>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.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>פעילות חקלאית).</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו 3- יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה בקביעות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה לשימושים הלא חקלאיים המוצעים מכח תכנית זו הינו קיומה של פעילות חקלאית בתחום הנחלה יחד עם השימושים המוצעים.</p> <p>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.</p> <p>ז. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה בתחום נחלה הינו הכנת תכנית בינוי לכל הנחלה שתראה את פתרונות הנגישות, החניה, אופן מימוש יח"ד ושימושי הפל"ח.</p> <p>ט. תנאי להוצאת היתר בניה אשר תכלול נגישות מהדרך הצפונית הינו תכנון מיקום ואופן הנגישות ע"י יועץ תחבורה. ככל שידרש יעשו הסידורים המתאימים להסדרת נגישות תיקנית.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>תנאי למתן היתר בנייה בנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג את אופן מימוש של כל זכויות הבנייה והשימושים בשטחי המגורים בנחלה לרבות פתרונות החנייה והנגישות.</p>	
	6.12
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
הריסות ופינויים	6.13
<p>תנאי למתן היתר בניה, הריסת המבנים המסומנים להריסה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

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

