

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-1024538

ג/27289 שינוי יעוד בנחלה 26 חוסן



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' 255-1024538**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 10/08/2023

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 "שטח מגורים" ו- "אזור מבני משק חקלאיים" עפ"י תכנית ג/2180, המאושרת מיום 9/8/1979 י.פ. 2558. בגוש 19896 ח. חלקות 4,6 במושב חוסן [מגרש (נחלה) מס' 26]. בנוסף חלה על השטח תכנית מס' ג/9953 המאושרת מיום 09/07/06 י.פ. 5550 ותכנית הרפורמה מס' ג/19738 המאושרת מיום 17/07/2014 י.פ. 6839.

התכנית מגדילה את השטח ליעוד מגורים בישוב כפרי ל-2.192 דונם. 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 26 :

גודלה הכללי של הנחלה במצב מאושר הוא 2.192 דונם.

הנחלה מורכבת מ-1.099 דונם ביעוד "שטח מגורים" ובחלקה הדרומי של הנחלה קיים שטח חקלאי בגודל 1.093 דונם.

תכנית מוצעת זו מרחיבה את שטח יעוד מגורים בישוב כפרי ל-2.192 דונם, מגדירה מס' יח"ד ל-3 יח"ד + יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר, מגדילה לשימוש המגורים את השטחים העיקריים מ-330 מ"ר (30% לפי ג/2180) ל-755 מ"ר ומוסיפה 130 מ"ר לשטחי שירות, התכנית מאפשרת 5 יח"א, הכל עפ"י מדיניות הועדה המחוזית, רמ"י ובהתאם לתמ"א 35 תיקון 1.

מטרת התוכנית :

שינוי יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי תוך שמירה על מדיניות הועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית 27289/ג שינוי יעוד בנחלה 26 חוסן

ומספר התכנית

מספר התכנית 255-1024538

שטח התכנית 1.2 2.995 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	228302
קואורדינאטה Y	766696

### 1.5.2 תיאור מקום

דרום מזרח מושב חוסן

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

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: חוסן

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	חוסן	חוסן

שכונה דרום מזרח מושב חוסן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19896	מוסדר	חלק		4, 6

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/2180	26, 16

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו נמצאת בתחום בינוי ובשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	התכנית נמצאת בשטח לשימור משאבי מים, רגישות נופית סביבתית גבוהה ובמרקם שימור משולב. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 1. הוראות תכנית תמא/35 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
30/07/2007		3711	5696	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9
17/07/2014		6847	6839	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19738. הוראות תכנית ג/19738 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/19738
09/08/1979		2021	2558	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/2180 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/2180
09/07/2006		4125	5550	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9953 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/9953

**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	נספח הוראות עצים בוגרים	12: 53 04/06/2023	הדר רודין	04/06/2023	9		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תשריט עצים בוגרים	12: 52 04/06/2023	הדר רודין	04/06/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח מצב מאושר	12: 03 07/05/2023	יוסף צרפתי	07/05/2023	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
	אחר	(1)		אגודה שיתופית מושב חוסן	חוסן	חוסן		04-9977860	04-9977915	shulakal@g mail.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	פקרי נימר	887		חורפיש	(1)		04-9575306	04-9575306	fikrymoded@ gmail.com
הנדסאי נוף	סוקר עצים	הדר רודין	54456		געתון	געתון (2)		04-9859842	04-9859842	rudinhadar@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד.797.

(2) כתובת: קיבוץ געתון 25130.

## 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, 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.
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>



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



**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

שינוי יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי 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-"אזור מבני משק חקלאיים" עפ"י תכנית ג/2108 למגורים בישוב כפרי.
- o הרחבת השימושים לפל"ח.

קביעת זכויות והוראות בניה למגורים בישוב כפרי:

- o קביעת מספר יחידות הדיור.
- o הגדלת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות לשימוש מגורים.
- o קביעת תכסית הקרקע.
- 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	26
דרך מאושרת	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	26
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	26
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	26
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	26
חורשה לשימור	דרך מאושרת	100
חורשה לשימור	מגורים בישוב כפרי	26
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים בישוב כפרי	26
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	26
תחום השפעה	דרך מאושרת	100
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני משק חקלאיים	1,093	36.49
דרך מאושרת/קיימת	803	26.81
שטח מגורים	1,099	36.69
סה"כ	2,995	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	803.46	26.83
מגורים בישוב כפרי	2,191.62	73.17
סה"כ	2,995.08	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<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	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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>o מבני מגורים ושימושים רגישים אחרים יוצמדו למגורים הקיימים ככל הניתן על מנת לשמור על מרחקים ממבני משק מאושרים מדרום.</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>
ב	<p><b>בנין לשימור</b></p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></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 העוזר לבריכה יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, במבנה יאוחסנו החומרים הכימיקלים המסוכנים.</p> <p>o תנאים בהיתר לבריכות שחיה שיוקמו בתחום הנחלה יהיו בכפוף לתקנות רישוי עסקים.</p> <p>o תנאי בהיתר לבריכות זרמים שיוקמו בתחום הנחלה יהיו בכפוף להנחיות משרד הבריאות.</p>
ד	<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>1. ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף של עד 500 מ"ר.</p> <p>רק במקרה בו קיים בניין בנוי כדין, 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> <p>3. פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויציג גישה למגרש המפוצל.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<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><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>o דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>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.</p> <p>o מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני.</p> <p>o גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>o גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>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.</p> <p>o מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>o מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>o תכנית ההגשה תכלול תכנית בינוי ותכנית תנועה וחניה בקנ"מ 1:100, שבה יפורטו ההנחיות לעיצוב אדריכלי.</p> <p>טבלת מרחקי הצבה:</p> <p>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים ממבנה 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

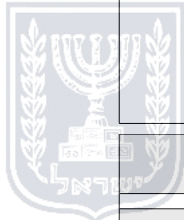


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>מגורים בישוב כפרי</b>	<b>4.1</b>
<p>50 בתי צמיחה מחוממים באויר                  20 בתי רשת צל                  20 בתי גידול לפטריות                  100 כלביות-ענף מסחרי</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. מדרכות וגינון. מתקני דרך.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>o הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה.</p> <p>o ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל.</p> <p>o במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות.</p>	א



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	תכסית (% 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
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	(2) 4	(1) 40	(1) 54.06	885	130	755	2192	26	מגורים ביישוב כפרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	(6) 5	(1) 40	(1) 54.06	(5) 160		(4) 160	2192	26	מגורים ביישוב כפרי מסחר ותיירות		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9		(1) 40	(1) 54.06	(7) 140		(4) 140	2192	26	מגורים ביישוב כפרי תעסוקה		

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 חנייה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0.

מרחק בין מבנים 4 מטר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל השימושים.

(2) 3 יח"ד ועוד יחדת הורים צמודה למגורי בעל הנחלה בשטח של עד 55 מ"ר.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) ניתן להעביר זכויות בניה בין השימושים בקבוצות 2-3 בתנאי שתוספת זכויות הבניה המוקצות לכל קבוצה, וסך כל זכויות הבניה לשימושים בקבוצות

2-3 לא יעלו על 300 מ"ר.

(5) קבוצה 3.

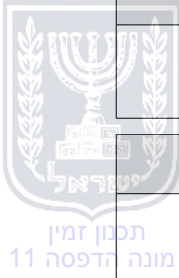
(6) מספר יחידות אירוח.

(7) קבוצה 2.

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</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, משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח 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).</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה בקביעות.</p> <p>ה. תנאי בהיתר בניה לשימושים הלא חקלאיים המוצעים מכח תכנית זו הינו קיומה של פעילות חקלאית בתחום הנחלה יחד עם השימושים המוצעים.</p> <p>ו. תנאי בהיתר 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 בהיתר בניה ליחידות אירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ח. תנאי בהיתר בניה בתחום נחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה. תכנית הבינוי תציג את אופן המימוש של כל זכויות הבניה והשימושים בשטחי המגורים בנחלה, לרבות פתרונות תנועה וחניה והנגישות.</p> <p>ט. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>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 ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p> <p>יא. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>יב. תנאי בהיתר בניה או שימוש בקרקע בתחום עורק משני/ראשי, רצועות המגן והשפעה שלון, יועבר עותק ממנה לרשות הניקוז לקבלת חוות דעת.</p> <p>יג. תנאי בהיתר בניה, יפורטו האמצעים להגנה בפני הצפות ולטיפול בנגר עילי לרבות בנייה משמרת נגר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>כל צנרת המים והאביזרים יעמדו בת"י.</p> <p>החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>כל צנרת המים והביוב תונח בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>תנאי בהיתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית.</p>	<p><b>6.2</b></p>

	<p><b>6.3 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p>תנאי בהיתר בניה, הריסת הקירות המסומנים להריסה החודרים לתחום תוואי הדרך.</p>	
	<p><b>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
	<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>תנאי בהיתר בניה, קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, או תשריט חלוקה.</p>	
	<p><b>6.6 חניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש. תנאי בהיתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
	<p><b>6.7 חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p>א. תנאי בהיתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג.</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל</p> <p>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 אורירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ'יקו חשמל מתח עליון 160-110 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 חשמל/כבלי 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>	





6.7	חשמל
	<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 יינתן 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 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.</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>



6.8	ניהול מי נגר
	<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 מגוונים 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 הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. בשלב היתר הבניה יש להגיש לאישור רשות ניקוז ונחלים את פתרונות ניהול הנגר.</p> <p>3. מפלס הבינוי יהיה גבוה בכ-80 ס"מ ממפלס ההצפה/הגדה.</p>



6.9	עיצוב אדריכלי
	<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.</p>

6.10	עתיקות
	<p>0 השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): 3098/0 " בלועה, ח' י.פ. 1091 עמוד 1359 מיום 18/5/1964,</p> <p>הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>0 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>0 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>0 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.</p> <p>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</p>



<b>עתיקות</b>	<b>6.10</b>
יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.11</b>
תנאי בהיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.12</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות, תהווה תנאי בהיתר בניה.	
<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.13</b>
<p>נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תכולתם ומעמדם מחייבים.</p> <p>עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתה או פגיעה בו.</p> <p>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.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>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.</p> <p>עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <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 תתבצע 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>	



<b>6.13 שמירה על עצים בוגרים</b>
<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 לשינוי זה.</p>



<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.		

