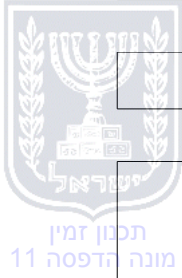


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 206-1004779

ג/26923, מושב ארבל - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 23



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' 206-1004779**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 16/07/2023

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

מטרתה של תכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית להוספת שימושים, זכויות והגבלות בניה לגיוון ענפי תעסוקה קיימים בנחלה 23 במושב ארבל, 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 הגדלה ברצף של אזור החקלאי המאושר והוספת הזכות להקים יחידת דיור שלישית בנחלה מ- 2.5 יחיד ל- 3.5 יחיד. היקף ההשפעה של יחידת דיור נוספת זו על תשתיות הישוב זניח.



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/26923, מושב ארבל - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 23

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

מספר התכנית 206-1004779

שטח התכנית 1.2  
16.936 דונם

סוג התכנית 1.4  
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

הגליל התחתון

קואורדינאטה X 245979

קואורדינאטה Y 746847

**1.5.2 תיאור מקום**

בשכונה הצפונית של מושב ארבל

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

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: ארבל

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------|------|----------|-------|
| ארבל |      |          |       |

שכונה בשכונה הצפונית של מושב ארבל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן     |
|----------|---------|---------------|---------------------|-----------------------|
| 17316    | מוסדר   | חלק           |                     | 18-25, 48, 50, 79, 82 |

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

| תאריך      | פרק             | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס           | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------|--|-------------------|----------------------|
| 12/02/2020 | שטחים<br>מוגנים | 3740                          | 8688                     | מבוקשת הקלה משמורת<br>טבע.   | אישור ע"פ<br>תמ"א | תמא/ 1               |
| 07/07/2016 |                 | 8438                          | 7299                     | מבוקשת הקלה משמורות<br>וגנים.  | אישור ע"פ<br>תמ"א | תמא/ 1 / 35          |
| 30/07/2007 |                 | 3711                          | 5696                     | מבוקשת הקלה מגן לאומי<br>ושמורת טבע.   | אישור ע"פ<br>תמ"מ | תממ/ 9 / 2           |
| 01/03/2001 |                 | 1862                          | 4967                     | תכנית זו מחליפה את תכנית<br>ג/10988 בתחומה בלבד.   | החלפה             | ג/ 10988             |
| 13/12/2017 |                 | 2258                          | 7640                     | תכנית זו מחליפה את תכנית<br>ג/21904 בתחומה בלבד.   | החלפה             | ג/ 21904             |
| 12/12/2007 |                 | 889                           | 5748                     | תכנית זו מחליפה את תכנית<br>ג/4382 בתחומה בלבד.  | החלפה             | ג/ 4382              |
| 11/02/1999 |                 | 1852                          | 4729                     | תכנית זו מחליפה את תכנית<br>ג/7802 בתחומה בלבד.  | החלפה             | ג/ 7802              |
| 01/08/2004 |                 | 3547                          | 5318                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית ג/13618.<br>הוראות תכנית ג/13618<br>תחולנה על תכנית זו. | כפיפות            | ג/ 13618             |

## 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: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תשריט מצב מאושר | 15: 29 20/03/2022 | רודי ברגר  | 20/03/2022  | 1                   | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג | שם  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|----------------|-----|-----|---------------|---|------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
|                | אחר | (1) |               | ארבל מושב<br>עובדים<br>להתישבות<br>חקלאית<br>שיתופית בע"מ | ארבל |      |     | 04-6732606 | 04-6734541 | arbel-<br>m@zahav.n<br>et |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|------|-----------|---------------|----------|------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| פרטי | אלי קליין |               |          | ארבל |      | (1) | 04-6794433 | 04-6794433 | eliklein52@gmail.co<br>m |

(1) כתובת: משק 23.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 175.

## 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.

| הגדרת מונח  | מונח   |
|---|--|
| <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>  | <p>קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים</p>                     |
| <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> | <p>קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית</p> |
| <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'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p>  | <p>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים</p>       |



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

הוספת שימושים וזכויות בניה לפעילות לא חקלאית באזור המגורים, הוספת יחידת דיור שלישית והגדלת האזור החקלאי בנחלה 23 במושב ארבל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי בגן לאומי לקרקע חקלאית.
- ב. קביעת שימושים, זכויות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה.
- ג. הוספת 1 יח"ד לישוב בו מאושרות 237 יח"ד.



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

| יעוד              | תאי שטח    |
|-------------------|------------|
| מגורים בישוב כפרי | 23         |
| קרקע חקלאית       | 2301, 2300 |

| סימון בתשריט         | יעוד              | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור  | מגורים בישוב כפרי | 23             |
| הנחיות מיוחדות       | קרקע חקלאית       | 2301           |
| מגרש המחולק לתאי שטח | מגורים בישוב כפרי | 23             |
| מגרש המחולק לתאי שטח | קרקע חקלאית       | 2301, 2300     |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר                       |        |        |
|---------------------------------|--------|--------|
| יעוד                            | מ"ר    | אחוזים |
| אזור חקלאי                      | 12,397 | 73.20  |
| אזור מגורים במשק חקלאי-חלקות אי | 2,500  | 14.76  |
| שטח חקלאי בגן לאומי             | 2,039  | 12.04  |
| סה"כ                            | 16,936 | 100    |

| מצב מוצע          |           |              |
|-------------------|-----------|--------------|
| יעוד              | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים בישוב כפרי | 2,500.68  | 14.77        |
| קרקע חקלאית       | 14,435.41 | 85.23        |
| סה"כ              | 16,936.09 | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים בישוב כפרי   |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. יחידות דיור לרבות מבנים נלווים כגון מחסן וחניה מקורה, כולל יחידת מגורים קטנה צמודת דופן לאחד ממבני המגורים.</p> <p>ב. מבני משק חקלאיים שהוקמו לפני תאריך 12/12/2007.</p> <p>ג. בריכת שחיה.</p> <p>ד. שימושים מבוססים על הפעילות החקלאית ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>ה. שימושים תומכים לחקלאים פעילים ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>ו. מגורים זמניים לעובדים זרים בחקלאות.</p>   |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p>  |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יחידות אירוח:</p> <p>א. יחידות האירוח ייבנו בנפרד ממבני המגורים והכניסה אליהן תהיה נפרדת, אך תותר בניה בצמוד למבנה המגורים הקיים, בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. מספר יחידות האירוח שיוקמו, יותנה במספר מקומות החניה האפשריים בתחומי הנחלה, אשר לא יפול ממקום חניה אחד ליחידת אירוח.</p> <p>ג. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור.</p> <p>ג. יחידות האירוח יהיו במתחם אחד.</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 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. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>ו. גובהו של הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>ז. התקנת מקפצות אסורה.</p> <p>ח. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> |
| ב     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>גודלן של יחידות אירוח במגרש ייקבע על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות בעת מתן היתר הבניה.</p>  |
| ג     | <p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>1. בכל שטח מגורים בישוב כפרי (נחלה) ניתן יהיה לפצל מגרש אחד, או שניים בתיאום עם רמ"י.</p> <p>2. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי, והמגרש השני</p>  |

| 4.1   | מגורים בישוב כפרי   |
|-------|---|
|       | <p>(המפוצל) יישאר אף הוא בייעודו של מגורים בישוב כפרי.</p> <p>3. המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך המאושרת). על המגרש המפוצל לכלול גישה למגרש.</p> <p>4. מגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחוייב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאיים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. יוגש תשריט חלוקה, הכולל בינוי לאישור הועדה המקומית. התשריט אינו משנה ייעודי קרקע, אלא יחלק את המגרש ויפרט את הבינוי בו בלבד. הייעוד יקבע על פי התכנית המאושרת. בתשריט החלוקה, ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל.</p> <p>6. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל, ייגרעו מזכויות הבנייה של חלקת המגורים בנחלה.</p> <p>7. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p> |
| ד     | <p><b>תנאי להפעלה</b></p> <p>כל תעסוקת פעילות לא חקלאית בתחום מגורים בישוב כפרי תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>  |
| 4.2   | קרקע חקלאית   |
| 4.2.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתא שטח 2300 :</p> <p>א. שימושים חקלאיים ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל לרבות דירים על מתקניהם.</p> <p>ב. מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.</p> <p>2. בתא שטח 2301 (עם הנחיות מיוחדות):</p> <p>א. גידול חקלאי בלבד, ללא בינוי.</p>  |
| 4.2.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בינוי ופיתוח יתחשבו במימדי ציוד הובלה והעמסה, כיווני רוחות וגשמים, בטיחות כללית והגנה מפני שריפות.</p> <p>ב. לכל מבנה ייקבעו מרחקי הצבה מזערים משימושים אחרים בהתאם לתקנות שתהיינה תקפות לאותה עת.</p>  |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | 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     |                   |
|------|---------------|------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------|-------|----------|-------------------|
|      | אחורי         | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                                    |           |                   | סה"כ שטחי בניה  | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |       |          |                   |
|      |               |            |           |                    |                   |                                    |           |                   |                 | שרות              |                 |         |       |          | עיקרי             |
| 5    | 0             | 3          | 3         | 1 (5)              | 2                 | 9 (4)                              | 4 (3)     | 40                | 955 (2)         | 180               | 775 (1)         | 2500    | 23    | מגורים   | מגורים בישוב כפרי |
| 5    | 0             | (7)        | (7)       |                    | 2                 | 7.5                                | 4 (6)     | 6.4               | 160             |                   | 160             | 2500    | 23    | מסחר     | מגורים בישוב כפרי |
| 5    | 0             | (7)        | (7)       |                    | 1                 | 5.5                                |           | 5.6               | 140             |                   | 140             | 2500    | 23    | תעסוקה   | מגורים בישוב כפרי |
| 5    | 0             | (7)        | (7)       |                    | 1                 | 5.5                                |           | 8                 | 200 (8)         |                   | 200             | 2500    | 23    | מבני משק | מגורים בישוב כפרי |
| 10   | 0             | (7)        | (7)       |                    | 1                 | 5.5                                |           | 80                | 11548           |                   | 11548           | 14435   | 2300  | 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

### הוראות טבלה 5:

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:

א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.

ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים.

ג. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף א' לאלה המפורטים בסעיף ב' 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 יחד לא יעלו על 300 מ"ר.

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

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

בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי הסכמת השכן, שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן

ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.

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

מרווחים בין מבנים בתוך תא שטח ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר על ידי ועדה מקומית יחד עם בקשות להיתר בניה.

שפת בריכת שחיה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה.

- שטחה של הבריכה יהיה 8 מ"ר לפחות ולא יותר מ- 100 מ"ר. העומק המרבי של הבריכה יהיה 1.80 מ'.  
- הבריכה תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ' לפחות, ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה בגובה 1.80 מ' לפחות ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה.

- קו בניין למבנה קיים יהיה בהתאם לבנייה הקיימת עפ"י קונטור המבנה הקיים, כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.  
- בסמכותה של הועדה המקומית להקצות בשטח המיועד ל"מגורים בישוב כפרי" מגרש אחד או שניים בשטח של עד 500 מ"ר ולקבוע כי ישמש למגורים, הכל בתשריט אשר יפרט את המגרשים וגבולותיהם. יחידת המגורים בכל אחד ממגרשים אלה תופחת ממספר יחידות הדיור בנחלה וזכויות הבניה יגרעו מהשטח המותר לבניה בנחלה. במגרשים המפוצלים: גובה ומספר קומות יהיו כמפורט במגורים בישוב כפרי בטבלה 5. יותר להקצות 240 מ"ר עיקרי ו- 60 מ"ר שירות עבור המגרש המפוצל, זכויות בניה אלו יהיו על חשבון זכויות הבניה הקיימות ב"מגורים בישוב כפרי" ולא בנוסף. קווי הבניין יהיו 3 מ' לכל הכיוונים.

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

- (1) מתוכם עד 55 מ"ר ליחידת דיור קטנה כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד.
- (2) ניתן להסב עד 90 מ"ר לשימוש מגורים זמניים לעובדים זרים בחקלאות.
- (3) 3 יחידות דיור + יחידת דיור קטנה עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא בנפרד ממנה.
- (4) בגג רעפים: 9 מ'. בגג שטוח: 7 מ'.
- (5) מרתף בגובה 2.05-2.6 מ'. זכויות הבניה יהיו מתוך סה"כ הזכויות המותרות.
- (6) יחידות אירוח.
- (7) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.
- (8) מתוכם עד 100 מ"ר לגידול בע"ח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הועדה המקומית. ב. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. ג. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי. כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידה סניטרית. חומרי הבניה של יחידות האירוח יהיו עמידים.</p>  | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית. מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ועל האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית. מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון מערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור).</p> <p>ד. לקראת שלב היתר הבניה ינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, על ידי היחידה הסביבתית.</p> <p>ה. לקראת מתן היתר בניה תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, סוככים, לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ו. תיאום עם אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ז. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ח. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב היישובית והאזורית.</p> <p>ט. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה ברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>י. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>יא. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>יב. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יוגש ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>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</p>   | <p><b>6.3</b></p> |



|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <p align="center"><b>חשמל</b></p> <p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>   | <p align="center"><b>6.3</b></p> |
| <p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה לביוב הינו מט"ש כפר חיטים.</p> <p>ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>סידורי תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>           | <p align="center"><b>6.4</b></p> |
| <p align="center"><b>תקשורת</b></p> <p>קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.</p>  | <p align="center"><b>6.5</b></p> |
| <p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השחייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p> | <p align="center"><b>6.6</b></p> |
| <p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></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, 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 align="center"><b>6.7</b></p> |
| <p align="center"><b>סקר סייסמי</b></p> <p>1. הנחיות לחישוב מקדמי תגובת האתר בהתחשבות בסיכון מהגברת שתית חריגה: מבנים מדרגת חשיבות א':</p> <p>יש לבצע סקר תגובת אתר ספציפי עבור מבנים מקבוצת חשיבות א'.</p> <p>מבנים מדרגת חשיבות ב' ו-ג':</p> <p>במידה והקרקע באתר תסווג ע"פ טבלה 1 כסוג קרקע A,B,C,D - לצורך חישוב מקדמי תגובת האתר בהתאם לטבלה 2 ו-3 לסווג מחדש את הקרקע בדרגת קשיחות פחותה ברמה אחת מזו המתקבלת על פי הקריטריונים בטבלה 1 (לדוגמה, סוג קרקע C יוגדר כסוג קרקע D).</p> <p>במידה והקרקע באתר תסווג ע"פ טבלה 1 כסוג קרקע E - יש לבצע סקר תגובת אתר ספציפי.</p>  | <p align="center"><b>6.8</b></p> |



|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>סקר סייסמי</b></p>   | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p>2. עבור מבנים מדרגת חשיבות אי יש לבדוק את מקדם הביטחון ליציבות המדרון.</p>  |                    |
| <p><b>פיתוח תשתית</b></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.</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 הרשות המקומית.</p>  | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>   | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>א. בגגות שטוחים 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><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>- תנאים למתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו:</p> <p>1. אישור היתר בניה לשדרוג תחנת שאיבה "ארבל" לביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. עבודות השדרוג יכללו חידוש ציוד אלקטרומכני, הוספת מיכל לאיגום שפכים במצבי חירום, הוספת מגוב מכני, הוספת "טיפול קדם" פיסיכו-כימי בשפכים.</p> <p>"הערה": משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה יכולים להחליט שאין צורך בטיפול הקדם הנ"ל אם ישתכנעו ששפכי הרפתות הקיימות בישוב מטופלים היטב ולא מהווים סיכון למט"ש האזורי ולמערכת ההולכה.</p> <p>2. החלפת קו סניקה לביוב מנקודת יציאה מתחנת השאיבה של מושב ארבל ועד לכניסה למט"ש האזורי "כפר חיטים". תנאי זה יחול בתום 5 שנים ממועד אישור התכנית המפורטת אלא אם תוצג דרישה (ע"י מי ממשרדי הממשלה) להקדים ביצוע העבודות עד תום 3 שנים.</p> <p>- תנאים לאכלוס המבנים:</p> <p>1. סיום שדרוג תחנת שאיבה לביוב ארבל עפ"י תכנית מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. השלמת עבודות מים וביוב בהתאם למפורט בנספח המים והביוב של תכנית מפורטת (החלפת קווי מים וביוב שסומנו בנספח תכנית 206-0863407) ובהתאם למפורט בסעיף 1 דלעיל (שדרוג תחנת שאיבה לביוב, החלפת צינור סניקה וכד').</p> <p>- אישור בכתב של משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה אסמכתא לגבי מילוי דרישות שבסעיפים אלו.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה עבור מגורי עובדים זרים:</p> <p>ניתן יהיה להתיר מיקום מבנים להלנת עובדים זמניים במקומות הבאים:</p> <p>א. בחלקת המגורים בתחום חלקה אי של הנחלה.</p> | <p><b>6.11</b></p> |

6.11

## תנאים בהליך הרישוי

ב. בקרקע החקלאית של חלקה א' בצמוד לחלקת המגורים ובמקרה שחלק זה תפוס ע"י מבנים חקלאיים פעילים, בצמוד למבנים חקלאיים אלה, באחד המקרים הבאים בלבד:

1. במקרים בהם הבינוי הקיים בחלקת המגורים איננו מאפשר את הקמת המגורים הנדרשים לעובדים, בגלל מבנים ושימושים שנבנו כדין.  
ג. עבור מספר עובדים זרים העולה על 12 יש לאפשר פתרונות הלנה בחלק החקלאי של חלקה א' ולא בהכרח בצמידות דופן לחלקת המגורים.

ד. מבנה להלנת עובדים זמניים בחקלאות יאושר בתנאים הבאים:

1. תותר בניה יבילה או קלה מסוג קרוואן ללא יסודות, או בניה קשיחה בדרך של הסבת מבנים קיימים בלבד.
2. במקרה של הסבת מבני משק קיימים, תותר ההסבה בכל חלקה א' של הנחלה (בתחום המגורים ובתחום הקרקע החקלאית).
3. למבנה תהיה אספקת מים מרשת מקומית והשפכים יסולקו למערכת הביוב הציבורית בלבד.
4. הקמת מבנה להלנת עובדים זמניים תהיה בהתאם להנחיות משרד הכלכלה לעת הוצאת היתר בניה.
5. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הצגת רשיון העסקת עובדים זרים.
6. ככל והפעילות החקלאית תופסק או תוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.

7. למרות כל האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לסרב ליתן היתר להצבת מבנה יביל לעובדים זמניים בחקלאות אם סברה כי הצבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים בנחלה, או אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את השימוש המבוקש.

- תנאים נוספים למתן היתר בניה:

- א. 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 בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום "מגורים ביישוב כפרי" הוא אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ליח"א, הוא הימצאות מבנה מגורים בתחום "מגורים ביישוב כפרי".

6.12

## תנאים בהליך הרישוי

בייעוד מגורים ביישוב כפרי:

1. תנאי להוצאת היתר בנייה לבריכת שחייה הינו קבלת אישור משרד הבריאות בדבר התקנת מערכת סינון מים.
2. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
3. 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 וחו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.

## תנאים בהליך הרישוי

4. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכדי לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
5. היתר בניה לשימושים השונים בנחלה יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
6. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
7. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
8. תנאים למתן היתרי בניה ליחידות אירוח:
- א. אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל תחתון לכמות יחידות האירוח ונפח הבניה המוצע.
- ב. אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל תחתון לכל החלקה הכוללת:
- רקע מדידה לכל המבנים הקיימים בשטח ופירוט ייעודם.
  - רקע מדידה לכל המבנים הקיימים בחלקות גובלות וייעודם.
  - תכנית בינוי ופיתוח לכל החלקה הכוללת את כל המבנים המתוכננים, עפ"י תכניות תקפות.
  - הנגישות ברכב תותר רק דרך מגרש מבקש ההיתר.
  - יתוכננו ויאושרו ע"י הרשויות המוסמכות פתרונות גינון, ניקוז, אשפה ותשתיות, עיצוב ארכיטקטוני של המבנים המוצעים ופירוט חומרי הגמר.
  - תוגש תכנית פיתוח לכל המתחם בעת הגשת בקשה להיתר הבניה.
- ג. הבטחת מקומות חניה נדרשים בתוך המגרש של המבקש.
- ד. אישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרונות מספקים לביוב ולמים.
- ה. אישור תכנית סניטרית לכל המגרש.
- ו. אישור איגוד ערים לכיבוי אש.
9. תנאים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים:
- א. תובטח נגישות סטטוטורית לכלי רכב למגרש.
- ב. יצורף תרשים סביבה ברדיוס 50 מטר מהמבנה המבוקש.
- ג. לא יינתן היתר למבנה חקלאי על קווי תשתית ציבוריים ללא מתן פתרון חילופי.
- ד. קבלת חו"ד משרדי החקלאות והגנת הסביבה על פי העניין.
- ה. סימון תחום השפעה למבנה לגידול בעלי חיים וצרוף התייחסות המשרד להגנת הסביבה.
- ו. לא ינתן היתר למבנה לגידול בעלי חיים בתחום רדיוסי מגן א', ב', ג' מקידוחי מים ובארות.
10. תנאים נוספים:
- א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור.
- ב. תכנון מפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכד', הכל כדרישת הועדה המקומית.
- ג. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים, לאישור הועדה המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה הינו עמידה בתקנות משרד הבריאות.
- ה. תנאי להקמת יחידות אירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ביעוד קרקע חקלאית:
- א. תנאי להיתר הינו עמידה במרחקי הצבה של משרד החקלאות.
- ב. במידה וקיים סיכון לבריאות הציבור או פגיעה בתברואה החקלאית (דרישות וטרינריות) ויש



|   |             |
|---|-------------|
| <b>תנאים בהליך הרישוי</b>   | <b>6.12</b> |
| בו כדי לפגוע בשימושים המותרים במגרש השכן, לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר ובאישור הועדה המקומית. |             |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1        | מייד     |        |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11