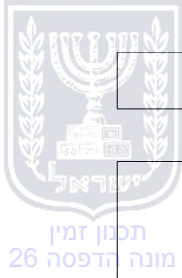


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1014356-253

בית הלל פיצול נחלות 36,37 (ג/27064)



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/11/2023

לאשר את התוכנית

07/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005180412/310>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא איחוד וחלוקה בין נחלה 37 לבין נחלה 36 בהסכמת כל הבעלים, הצרחת שטחים בנחלה 36 בין יעוד חקלאי ליעוד מגורים בישוב כפרי ומיעוד מגורים בישוב כפרי לחקלאי, פיצול מגרשים מנחלות 36, 37 ותוספת יחידות דיור במושב בית הלל. בשטח התכנית חלות תכניות מאושרות: תכנית ג/7551, תכנית גע/מק/188, תכנית ג/12997, תכנית ג/4917, תכנית ג/21904 ותכנית 253-0617639 (תכנית לנחל שניר).

תכנית ג/7551 לא איפשרה שימושים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח), תכנית ג/12997 איפשרה תוספת שימושים עבור יחידות אירוח, תכנית ג/21904 מאפשרת שימושים למבנים חקלאיים. תכנית זו מאפשרת פיצול מגרש מנחלה 36 ומנחלה 37 ומאפשרת שימושים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) בנחלות, בהתאם למדיניות מחוז צפון. ע"פ תכנית ג/7551 הזכויות הבניה המאושרות באזור כפרי הן: 20% שטח עיקרי, 5% שטח שירות, סה"כ מותרת תוספת שטח בניה 25%.

בנחלה 36 ע"פ תכנית ג/7551 זכויות הבניה המאושרות הם 1070 מ"ר ל-2.5 יח"ד. בנחלה 37 ע"פ תכנית ג/7551 ותכנית גע/מק/188 זכויות הבניה המאושרות הם 910 מ"ר ל-2.5 יח"ד. התכנית המוצעת כוללת:

1. פיצול מגרש מנחלה 36 ומנחלה 37, באמצעות שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א'.
2. תוספת יחידת דיור לשתי נחלות לפי תמ"א 35 ב/1.
3. תוספת זכויות 300 מ"ר לשימושי פלי"ח בהתאם למדיניות מחוז צפון.
4. שינוי קווי בניין.
4. שינוי גודל תכסית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
בית הלל פיצול נחלות 36,37 (ג/27064)	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	253-1014356	
שטח התכנית	44.420 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	לי"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



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

257104 קואורדינאטה X

789760 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** בית הלל, נחלות 36,37**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות : בית הלל

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה בית הלל, נחלות 36,37

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13125	מוסדר	חלק	31	29-30

**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 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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
ג/ 4917	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4917 בתחומה של תכנית זו.	3503	353		26/11/1987
ג/ 7551	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7551 בתחומה של תכנית זו.	4263	871		24/11/1994
ג/ 12997	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12997 בתחומה של תכנית זו.	5306	3183		21/06/2004
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 9 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 / 2. הוראות תכנית תממ/ 9 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
גע/ מק/ 188	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/188 בתחומה של תכנית זו.	6038	1149		28/12/2009
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
253-0617639	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 253-0617639. הוראות תכנית 253-0617639 תחולנה על תכנית זו.	7872	9613		11/07/2018
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתז סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז סבאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 43 09/06/2022	מועתז סבאג	26/08/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 26

**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	אורה גלבוע (1)			בית הלל	בית הלל		04-6950160		rgilboa1956@gmail.com
	פרטי	רוני גלבוע (1)			בית הלל	בית הלל		04-6950160		rgilboa1956@gmail.com
	פרטי	ענת עמוסי (2)			בית הלל	בית הלל				rgilboa1956@gmail.com
	פרטי	(3)		בית הלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בעמ	בית הלל			04-6951411	04-6941650	beit-hilel@013.net.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: בית הלל נחלה 37, גליל עליון, מיקוד: 125500.

(2) כתובת: בית הלל נחלה 36, גליל עליון, מיקוד: 125500.

(3) כתובת: בית הלל, גליל עליון, מיקוד: 125500.

**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
מהנדס	עורך ראשי	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה (צפון 1)		04-6959844	04-6959844	tichnon@sab ageng.co.il
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה (צפון 1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: קרית שמונה, אזור תעשיה צפון, מיקוד: 1103021, ת.ד. 255.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קבוצה מס' 1-שימושים חקלאיים	<p>1. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>2. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>3. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקיור.</p> <p>4. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>
קבוצה מס' 2-שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית	<p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' 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 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 מרכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>
קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים	<p>א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי 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>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי 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 וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>בריכה טיפולית.</p> <p>הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p>

מונח	הגדרת מונח
	קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובשוב בכלל.

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

הסדרת נחלה 36 ונחלה 37 בבית הלל והגדרת שימושים זכויות לפל"ח (פעילות לא חקלאית).

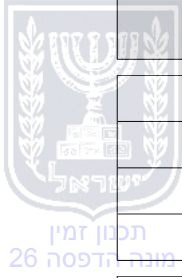
### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הצרכת שטחים בנחלה 36 ע"י שינוי יעוד מחקלאי למגורים בשוב כפרי ומיעוד מגורים בשוב כפרי לחקלאי.
- תוספת יחידת דיור לשתי הנחלות לפי תמ"א 35 ב/1.
- שינוי ייעוד קרקע ממגורים בשוב כפרי למגורים א'.
- שינוי קווי בניין.
- שינוי תכסית.



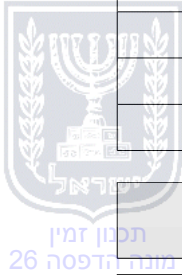
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים א'	36C, 37C
מגורים בישוב כפרי	36A, 37A
קרקע חקלאית	36B, 37B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	36C, 37C
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	36A
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	36B
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	36C, 37C
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	36A, 37A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	36C, 37C
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	36A, 37A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	36B, 37B
מבנה להריסה	מגורים א'	37C
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	36A, 37A
תחום השפעה	קרקע חקלאית	36B, 37B



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	7,920	17.83
שטח חקלאי	36,500	82.17
<b>סה"כ</b>	<b>44,420</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,000.51	2.25
מגורים בישוב כפרי	6,920.1	15.58
קרקע חקלאית	36,499.91	82.17
<b>סה"כ</b>	<b>44,420.52</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בית מגורים.                  ב. מחסנים וחניות מקורות.                  ג. בריכת שחיה.                  ד. משרד לבעלי מקצועות חופשיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. יותר חניה מקורה ומחסן בצמוד או שלא בצמוד למבנה המגורים.                  ד. בריכת שחיה. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות, תחום כנרת בליווי כל האישורים ע"פ חוק.                  ה. במגרש המגורים שפוצל מהנחלה יותר, בנוסף לשימוש המגורים, גם משרד לבעלי מקצועות חופשיים ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר ויהיה חלק ממבני המגורים ושימוש המתגורר בלבד. תנאי למתן היתר בנייה לשימוש זה הינו פתרון חנייה בתחום המגרש. שטחים אלו יהיו על חשבון שטח הבנייה הרשומים בטבלת הזכויות.                  ו. בתא שטח זה לא יותר להקים חדרי אירוח.                  ז. יבוצע חיבור משותף לרכב למגרשים המפוצלים 36C+37C מכביש 9888.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. בית מגורים.                  ב. מחסנים וחניות מקורות.                  ג. בריכת שחיה.                  ד. יחידות אירוח.                  ה. מבנים לשימושי פלי"ח מקבוצות 1,2 ו-3 המפורטים בסעיף 1.9.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר 2 יחידות דיור ויחידת הורים קטנה בצמוד למבנה המגורים של בעל הנחלה.                  2. יותרו חניה מקורה ומחסן, בצמוד או שלא בצמוד למבנה המגורים.                  3. רשאית הוועדה המקומית להתיר תעסוקה לא חקלאית למבנה חדש ומבנה קיים גם אם חלק מהמבנה חורג, כולו או מקצתו, מהשטח המותר (בתנאי היותו צמוד לשטח המותר לבניה).                  4. שימושי פלי"ח מקבוצות 1, 2 ו-3 מפורטים בסעיף 1.9 בהוראות תכנית זו.                  5. לנחלה 36 תישמר הכניסה הצפונית דרך כביש 9888 ותבוטל הכניסה האמצעית שבמקומה מתוכנן חיבור חדש למגרש המפוצל.</p>
ב	<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>1. ניתן יהיה לפצל מגרש נוסף בהיקף של עד 500 מ"ר.                  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 יותר באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויצג</p>

מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>גישה למגרש המפוצל.                      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 ולמשרד. שטח המשרד לא יעלה על 40 מ"ר ויהיה חלק ממבנה המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. כמו כן, יש לציין כי תנאי למתן היתר בניה לשימוש זה הינו פתרון חניה בתחום המגרש. שטחים אלו יהיו על חשבון שטחי הבניה למגורים ולא בנוסף להם.</p> <p>ב. תשריט החלוקה יכלול גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מהדרך.</p> <p>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>ג. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p>	



קרקע חקלאית	4.3
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>יותר שימושים בהתאם לתכנית ג/21904 באזור רגישות 6.                      בתוך שטח תחום ההשפעה של הנחל יותרו רק השימושים הבאים:</p> <p>א. גידולים חקלאיים.                      ב. מבנה כיסוי רשת.                      ג. שחזור וטיפול צמחיה טבעית.                      ד. קווי חשמל ותקשורת עיליים.                      ה. תשתית מים עילי קיים - קו מקורות.                      ה. קווי תשתיות תת קרקעיות.                      ו. דרכים חקלאים ושבילים.                      ז. בינוי חקלאי.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.3.2</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בהתאם להוראות התכנית ג/21904 באזור רגישות 6.                      ב. תנאי לאישור בקשה להיתר בפשטי ההצפה הינו קבלת התייחסות רשות הניקוז.</p> <p>בתוך תחום ההשפעה של הנחל:</p> <p>1. בסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי חקלאי בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מרחק של לפחות 50 מ' מהנחל.</li> <li>- עמידה בתנאים של תכנית ג/21904 ו/או כל תכנית שתבוא במקומה.</li> <li>- אישור משרד החקלאות.</li> </ul>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- ימני (3)	צידי- ימני (3)	מעל הקניסה הקובעת 2	9 (2)	2 (1)	21	790			184	606	480	36A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(3)	(3)	2 (6)	9 (2)		3.7	140 (5)				140	480	36A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(3)	(3)	1	6.5 (8)	8 (7)	4.2	160 (5)				160	480	36A	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(3)	(3)	2	9 (2)		200 (9)	200				200	480	36A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	19610	36B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	9 (2)	1	56	280				30	250	480	36C	מגורים	מגורים אי
(4)	(4)	(3)	(3)	2	9 (2)	2 (1)	20	630				152	478	480	37A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(3)	(3)	2 (6)	9 (2)		4.5	140 (5)				140	480	37A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(3)	(3)	1	6.5 (8)	8 (7)	5.1	160 (5)				160	480	37A	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(3)	(3)	2	9 (2)		200 (9)	200				200	480	37A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	16890	37B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
(4)	(4)	(3)	(3)	2	9 (2)	1	56	280				30	250	480	37C	מגורים	מגורים אי

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:

- א. תותר הקמת חניה מקורה, או מחסן לשימוש ביתי בקוי בניין קדמי וצידי אפס בתאי שטח 36C, 36A, 37A, 37C בהסכמת השכן בכתב ובאישור הוועדה המקומית, כאשר ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש.
- ב. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל המפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ג. תותר בריכת שחיה בכפוף בהוראות משרד הבריאות בקו צידי או אחורי 0, שטח לבריכה מקורה יחושב כחלק מהשטח העיקרי.
- ד. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפור, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

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

- (1) בנוסף תותר יחידת דיור קטנה (יחידת הורים) ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח זה יהיה מתוך סך זכויות הבניה למגורים.
- (2) 9 מטר גג רעפים, 8 מטר גג שטוח.
- (3) לפי תשריט, למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו על פי תשריט מצב מוצע, ובקונטור מבנים אלו.
- (4) לפי תשריט.
- (5) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושי הפל"ח המצויינים בקבוצה 2 לאלו המצויינים בקבוצה 3 ולהיפך, בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לאותה קבוצה. סה"כ זכויות הבנייה לשימושים הללו לא יעלו על 300 מ"ר סה"כ.
- (6) בנוסף תותר קומה 1 בתת קרקע.
- (7) לשימושים מקבוצה 3 בלבד, בהתאם להגדרתם בסעיף 1.9.
- (8) 6.5 מטר גג רעפים, 4.5 מטר גג שטוח.
- (9) מ"ר.
- (10) זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית ג/21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזורי רגישות 6 בתמ"מ 9/2, בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149, דרישות הפרסום לא יחולו על בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה, סככה, מתקני מרעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאים למתן היתר בניה לשימושי קבוצות 1,2,3 :
  - א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
  - ב. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית 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 התחבורה בדבר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה לא לאכסון תיירותי-חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
  - ג. לא ינתן 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, מרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקרים שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
  - ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 ינתן רק לבעל זכויות שנחלה התגורר שנחלה דרך קבע.
  - ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
  - ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
  - ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף לתשריט חלוקה.
2. תנאים מתן היתר בניה ליחידות אירוח :
  - א. יחידות אירוח יהיו כפופות לתנאים הפיזיים של משרד התיירות.
  - ב. כל יחידת אירוח תכיל בתחומה יחידת שרותים סניטריים, מקלחת ו/או אמבטיה ומטבחון אחד בלבד.
  - ג. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה, לכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת.
  - ד. יש לאפשר שימוש בחלק מהשטח המיועד ליחידות האירוח לצורך משרד לעיסוק במקצועות חופשיים (יבואו במקום חדרי אירוח ולא כתוספת להם) ובתנאי שאינם פוגעים באיכות הסביבה ומסגרת המבנה בלבד ללא שימושים מחוצה לו. לא ינתן היתר בניה לצורך עיסוק מקצועות חופשיים אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש ואישור משרד איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית במגרשים שכנים, הפניה מרבית של היחידות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.
  - ה. בסמכות הוועדה לדרוש הכנת סקר סביבתי ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו כתנאי לאישורה.
  - ו. תנאי למתן היתר בניה ליח"א יהיה הימצאות מבנה מגורים בתא שטח.
  - ז. מרווחי בניה בין יחידות אירוח לבין מבנה משק פעילים יהיו לכל הפחות ע"פ הנחיות משרד החקלאות.
  - ח. תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות אירוח - אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הוועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
  - ט. הפעלת יחידות אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית במגרשים שכנים, הפניה מרבית של היחידות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>י. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון חניה, בהתאם לתקן חניה, בתוך תחום המגרש ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>כ. לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידות האירוח תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסה למגרש וחומרי גמר.</p> <p>ל. חזות המבנים תהיה "כפרית" ומשתלבת בבינוי הקיים. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במסגרת זכויות הבניה למגורים, את התכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטעיות והסתרה באמצעות גינות בגבול עם המגרשים השכנים ודרך גישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.</p> <p>3. בתכולת כל בקשה להיתר בשטח המגורים בנחלה, יוגש תכנון כולל לשטח המגורים בנחלה, אשר יציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.</p>	



חשמל	6.2
<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן/ מציר הקו</p> <p>3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (מציר הקו)</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (מציר הקו)</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ'ארון רשת</p> <p>3 מ'שינאי 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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	



חשמל	6.2
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 העניין.</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> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>מים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה-חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים בהתאם לאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת אמצעי ניקוז למניעת מפגעים בשטח תחום התוכנית.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>השפכים מתחום התכנית, יחוברו לפתרון קצה מאשר כדין.</p> <p>אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

ניהול מי נגר	6.4
<p>תובטח החדרת מי נגר עילי.</p> <p>יונקטו אמצעים לשימור מי נגר עילי, להשערת מי התהום, ולהשיית עוצמות זרימת הנגר, בין השאר: הסדרה מינימלית של אפיק הנחל וגדותיו, מניעת פיתוח בפשטי הצפה, ייצוב הגדות באמצעות צומח מקומי ותחזוקה מונעת לאורעי גאות בריאה אקולוגית.</p> <p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש ועודפי נגר, כל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום</p>	

<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.4</p> <p>והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>6.5</p> <p>לתכנית זו קיים סימון עצים בתשריט:</p> <p>א. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשית. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ג. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.</p> <p>ד. 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 אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p>	
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>6.6</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע 10 שנים מיום אישורה.