

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-1056134

בית הלל נחלה 126(ג/27296)



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 253-1056134

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 04/02/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005205040/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא פיצול מגרש מגורים מנחלה מספר 126 במושב בית הלל.

תכניות החלות בשטח:

גע/מק/086, ג/12997.

ע"פ תכנית גע/מק/086 זכויות המאושרות למגורים בישוב כפרי הן: 512 מ"ר עיקרי מגורים + 128 מ"ר שירות

מגורים (סה"כ 640 מ"ר מגורים) ל-2.5 יח"ד ו 200 מ"ר לטובת 8 יח"א ע"פ תכנית ג/12997.

התכנית המוצעת כוללת:

1. פיצול מגרש מנחלה 126 באמצעות שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א'.

2. שינוי קווי בניין.

3. תוספת זכויות בניה בסה"כ 143 מ"ר עיקרי מגורים, 22 מ"ר שירות מגורים.

4. תוספת זכויות בניה בנחלה- 200 מ"ר עבור שימושים חקלאיים.

סה"כ זכויות הבניה המוצעים בכל התכנית:

512 מ"ר עיקרי מגורים + 128 מ"ר שירות מגורים (סה"כ 640 מ"ר מגורים, מתוכם 200 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר

שרות עוברים למגרש המפוצל).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בית הלל נחלה (ג/27296)

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

253-1056134

שטח התכנית 1.2

20.328 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

ל"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 העליון

256864 קואורדינאטה X

791341 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב בית הלל נחלה 126.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מושב בית הלל נחלה 126

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13127	מוסדר	חלק	2	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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/ 7551	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7551 בתחומה של תכנית זו.	4263	871		24/11/1994
גע/ מק/ 086	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/ מק/ 086 בתחומה של תכנית זו.	0			
ג/ 12997	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12997 ממשיכות לחול.	5306	3183		21/06/2004
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
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 1 /35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
ג/ 17222	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17222. הוראות תכנית ג/ 17222 תחולנה על תכנית זו.	5973	4695		06/07/2009
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	11: 13 09/03/2023	מועתז סבאג	09/03/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 21

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	אחיעם ליפשיץ (1)			בית הלל		126	04-6950764	04-6950764	achiaml@gmail.com
	פרטי	עפרה ליפשיץ (1)			בית הלל		126	04-6950764	04-6950764	achiaml@gmail.com
	פרטי	(2)		בית הלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"	בית הלל			04-6951411	04-6941650	beit-hilel@013.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית הלל נחלה 126, גליל עליון, מיקוד: 1225500.

(2) כתובת: מושב בית הלל ד.ג.ג.ע מיקוד: 1225500.

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@sabageng.co.il
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון (1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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>א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>ב. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>ד. 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. 2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. 3. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. 4. בריכה טיפולית. 5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.

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

פיצול מגרש מגורים מנחלה 126 בבית הלל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למגרש המפוצל.
2. שינוי קווי בניין.
3. הצרחת שטחים בנחלה 126 ע"י שינוי יעוד מחקלאי למגורים בישוב כפרי ומיעוד מגורים בישוב כפרי לחקלאי.
4. שינוי ייעוד קרקע ממגורים בישוב כפרי למגורים אי לצורך פיצול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	126B
מגורים בישוב כפרי	126A
קרקע חקלאית	126C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	126B
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	126A
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	126C
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	126A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	126C
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	126A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,561	12.60
קרקע חקלאית	17,767	87.40
סה"כ	20,328	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.47	2.46
מגורים בישוב כפרי	2,061.45	10.15
קרקע חקלאית	17,750.28	87.39
סה"כ	20,312.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בית מגורים. ב. מחסנים וחניות מקורות. ג. בריכת שחיה אינה מקורה. ד. משרד לעיסוק במקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. יותר חניה מקורה ומחסן בצמוד או שלא בצמוד למבנה מגורים. ג. בריכת שחיה אינה מקורה, ובמידה מבקשים לקרותה יהיה על חשבון שטחים עיקריים. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות, תחום כנרת בליווי כל האישורים ע"פ חוק. ד. במגרש המגורים שפוצל מהנחלה יותר, בנוסף לשימוש המגורים, גם משרד לבעלי מקצועות חופשיים ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר ויהיה חלק ממבני המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. תנאי למתן היתר בנייה לשימוש זה הינו פתרון חנייה בתחום המגרש. שטחים אלו יהיו על חשבון שטחי הבנייה הרשומים בטבלת הזכויות. ה. בתא שטח זה לא יותר להקים חדרי אירוח.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	א. בית מגורים. ב. מחסנים וחניות מקורות. ג. בריכת שחיה אינה מקורה, ובמידה מבקשים לקרותה יהיה על חשבון שטחים עיקריים. ה. יחידות אירוח. ו. מבנים לשימושי פלי"ח מקבוצות 1, 2 ו-3 המפורטים בסעיף 1.9.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תותר 2 יחידות דיור ויחידת הורים קטנה בצמוד למבנה המגורים של בעל הנחלה. ב. יותרו חניה מקורה ומחסן, בצמוד או שלא בצמוד למבנה המגורים.
ב	חלוקה ו/או רישום 1. ניתן יהיה לפצל מגרש נוסף בהיקף של עד 500 מ"ר. רק במקרה בו קיים בניין בנוי כדון, והבניה הקיימת אינה מאפשרת חלוקת מגרש בגודל 500 מ"ר, הוועדה המקומית תוכל לאשר מגרש גדול יותר. 2. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד בלבד, ייגרעו מזכויות הבניה שלחלקת המגורים בנחלה. 3. פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה יותר באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי וציג גישה למגרש המפוצל. תשריט חלוקה יאושר בכפוף לתנאים הבאים: א. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים ולמשרד. שטח המשרד לא יעלה על 40 מ"ר ויהיה חלק ממבנה המגורים

מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>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 ברחוב 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>שימושים</p> <p>יותר לבנות מבנים חקלאיים ומשקיים בהתאם להנחיות ג/21904, בהתאם למותר באזורי רגישות 6, כמין כן יותרו מבנים חקלאיים כגון: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה, סככה, מתקני מרעה, ע"פ זכויות הבניה וקווי הבניין בהוראות תכנית זו.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותרו שימושים בהתאם לתכנית ג/21904 באזור רגישות 6.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	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	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	2	9 (2)	1	46	230 (1)		30	200	480	126B	מגורים	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9 (2)			200 (4)	200			200	480	126A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9 (2)	1 (5)		20	410		98	312	480	126A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	6.5 (8)	8 (7)		8	160 (6)			160	480	126A	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (9)	9 (2)			7	140 (6)			140	480	126A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	10 (10)	10 (10)	10 (10)		10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	17751	126C	קרקע חקלאית	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:

- א. תותר הקמת חניה מקורה, או מחסן לשימוש ביתי בקווי בניין קדמי וצידי אפס בתאי שט 126A, 126B 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 להוראות משרד הבריאות בקו צידי או אחורי 0, שטח לבריכה מקורה יחושב כחלק מהשטח העיקרי.
- ד. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המשרד לבעלי מקצועות חופשיים יהיה עד 40 מ"ר, שטח זה יהיה מתוך סה"כ 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) מ"ר.

(5) בנוסף תותר יח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח זה יהיה מתוך סך זכויות הבניה למגורים.

(6) 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.

(7) יח"א.

(8) 6.5 מטר גג רעפים, 4.5 מטר גג שטוח.

(9) בנוסף תותר קומה 1 בתת הקרקע.

(10) זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית ג/21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזור רגישות 6 בתמ"מ 9/2, בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת הנתגדות 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, סככת מרעה, מתקני מרעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. במסגרת הגשת הבקשה להיתר בניה יש להגיש נספח סניטרי המראה את האפשרות להתחבר למערכות הביוב היישובית. וכן להציג בהיתר את פריסת הבינוי לטובת אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.
 - א. "לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע".
 - ב. "לא יינתנו היתרי בנייה 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 כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון".
 - ג. "לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית 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 שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית)".
 - ד. "היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות שנחלה המתגורר 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. לא יוצא שם היתר בתחום התכנית, ללא הריסת סככת חניה החורגת לתחום דרך מאושרת.
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 עיסוק משרד למקצועות 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 מזיקי 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.

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>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.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון חניה, בהתאם לתקן חניה, בתוך תחום המגרש.</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 זמנה הדפסה 21 תכנון זמין מונה</p> <p>בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במסגרת זכויות הבניה למגורים, את התכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטעיות והסתרה באמצעות גינון בגבול עם המגרשים השכנים ודרך גישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.</p> <p>3. בתכולת כל בקשה להיתר לשטח 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>חשמל</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.</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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני 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>מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' (מציר הקו)</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' (מציר הקו)</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>	

6.2

חשמל

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

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

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

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

6.3

ביו, ניקוז, מים, תברואה

מים:

תנאי למתן היתר בניה-חיבור הבניין לרשת המים.

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובתיאום רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.

פתרון הקצה לביוב יהיה על פי כל דין.

אשפה:

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.

6.4

איכות הסביבה

לא יותר גידול בע"ח הגורם למפגעי ריח/רעש.

6.5

ניהול מי נגר

א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז

ניהול מי נגר	6.5
<p>עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.6
<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 קשיח. 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 - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>ד. 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, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



הריסות ופינויים	6.7
<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> <p>הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21