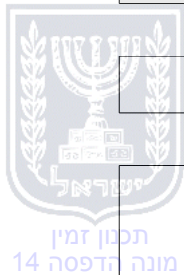


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-1203447

הצרכת שטחים נחלה 65 - צוראל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מעלה הגליל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005294996/310>

דברי הסבר לתכנית

על נחלה 65 חלה תכנית ג/20029, מספר ילקוט פרסומים : 6698, מספר עמוד בילקוט פרסומים : 1548, תאריך : 19/11/2013.
תא שטח A - ביעוד מגורים בישוב כפרי .
תא שטח C - ביעוד חקלאי עם הנחיות .
תא שטח B - ביעוד מבני משק .

התכנית המוצעת משנה את צורת חלוקת תאי שטח 65B ו-65C, ללא שינוי בסה"כ שטחים, להסדרת בריכה קיימת. בנוסף לשינוי קווי בניין בהתאם למיקום הבריכה הקיימת



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הצרחת שטחים נחלה 65 - צוריאל

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

255-1203447

שטח התכנית 1.2

5.487 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	229724
קואורדינאטה Y	767782

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 65

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: צוריאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נחלה 65

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19901	מוסדר	חלק		8, 19
19908	מוסדר	חלק		1

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/ 20029	65A, 65B, 65C

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
17/01/2011		2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ ד/10. הוראות תכנית תמא/ ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
16/08/2001		3826	5012	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10298 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/10298
19/11/2013		1548	6698	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20029 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/20029
10/08/2014		7333	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/20063. הוראות תכנית ג/20063 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/20063
09/07/2006		4125	5550	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/9953 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/9953
25/01/2006		1395	5485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/14833 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/14833



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנא חאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנא חאג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 56 10/09/2023	רנא חאג	08/09/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	(1)		מושב צוריאל	צוריאל					nitaraveh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 65.

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
	עורך ראשי	רנא חאג	47887		פקיעין (בוקייעה)	נאדי אלאחוה		04-8161444	1534-8161444	rana.haj1@gmail.com
	מודד	אוסמה סמעאן	940		פסוטה	(1)				aa.simaan@gmail.cin

(1) כתובת: פסוטה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 הוראות תכנית מאושרת והתאמה לבינוי קיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הצרחת שטחים ללא שינוי שטחם של ייעודים מאושרים ע"פ סעיף חוק 62א (א) (1).

- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62א (א) (4).

- קביעת הוראות הריסה ע"פ סעיף חוק 62א (א) (19).

- שינוי גודל יח"א ע"פ סעיף חוק 62א (א) (5).

- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את

סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר

לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%, ע"פ סעיף חוק 62א (א) (6) - העברת 10 מ"ר ממגורים לאירוח כפרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	65A
מבני משק	65B
קרקע חקלאית	65C
דרך מאושרת	501, 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	65B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	65A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	65C
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	65A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	65C
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501
מבנה להריסה	מבני משק	65B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	65A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	458.76	8.36
מבני משק	2,527.87	46.06
מגורים בישוב כפרי	1,344.14	24.49
קרקע חקלאית	1,156.97	21.08
סה"כ	5,487.74	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	458.76	8.36
מבני משק	2,527.87	46.06
מגורים בישוב כפרי	1,344.14	24.49
קרקע חקלאית	1,156.97	21.08
סה"כ	5,487.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>2 - יחידות דיור + יחידת הורים ששטחה הכולל לא יעלה על 55 מ"ר והיא תהיה צמודה לאחד משני מבני המגורים.</p> <p>1 - יחידה לאירוח כפרי.</p> <p>- בריכת שחייה ציבורית.</p> <p>- חניות רכב .</p> <p>- מחסנים ביתיים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה. לא תותר הקמת שלט אלא על פי תכנית מאושרת.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים, חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.</p> <p>- המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>- תנאי בהליך רישוי יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי,</p> <p>- תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>- בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים.</p> <p>- הקמתה של יחידת לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי יהיה 55 מ"ר נטו ופתרון החניה בשיעור של מקום אחד יינתן בתוך גבולות המגרש.</p> <p>- יחידת האירוח תעמוד בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. היא תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>- הבריכה תיבנה בהתאם לתקנות המפורטות בקובץ התקנות 6701.</p>

	4.2
	4.2.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>מבני משק ללא בעלי חיים, מבני עזר, מתקנים נלווים כגון משטחי עבודה, שבילי גישה, תעלות ניקוז ומעבירי מים ושטחים לגידולים חקלאיים.</p> <p style="text-align: right;">מתקנים לייצור אנרגיה נקיה.</p>	
	4.2.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>א. כל בקשה להיתר לבניית מבנה לגידול בע"ח וחממות תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. בניית לול תותר בתנאי ויינתן פתרון מכני לפינוי זבל העופות ושימוש בטכנולוגיות חדשות לצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים כולל מבנה סגור ומבוקר.</p> <p>ג. סילוק פגרים : היתר לבניית לול יותנה במתן פתרון לסילוק פגרים או במסגרת אזורית מאושרת או ע"י מתן פתרון מקומי ע"י משרפה תקנית או מיכל אטום, הכל באישור והנחית המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. בקשה להיתר בשטח למבני משק תותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות</p>	א
<p style="text-align: center;">בינוי</p> <p>1- ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה.</p> <p>2- ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התוכנית.</p> <p>3- מתקנים לייצור אנרגיה ירוקה יתוכננו לפי תמ"א 1 פרק אנרגיה סוללת ועל כל תיקוניה .</p> <p>4- בעת הגשת בקשה להיתר ביעוד מבני משק תוגש תכנית בינוי בנפרד .</p>	ב
<p style="text-align: center;">פיתוח ונוף</p> <p>סילוק מפגעים :</p> <p>על בעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים , לקצץ או לזמור עצים ושיחים , לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכוך למשתמשים בדרך.</p>	ג



קרקע חקלאית	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות : - 3 יחידות לאירוח כפרי (יחידת אירוח בשטח של 55 מ"ר נטו) - מבנה ספא - מבנה לעיבוד תוצרת חקלאית - חניות רכב .</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1-250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>לא תותר הקמת שלט אלא על פי תכנית מאושרת.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.</p> <p>בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>	א
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.</p> <p>המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של המבני האחרים.</p> <p>הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים : שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו ופתרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. כל יחידת אירוח מכלול לחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>	ב



קרקע חקלאית	4.3
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
מדרכות, שדרות, כבישים, חניות ציבוריות ומפרצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, אופניים ונטיעות ציבוריות.	
הוראות	4.4.2
בינוי אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות אוטובוסים והסעת תלמידים.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת (2)	מעל הכניסה הקובעת 2	9	(3) 2	30	37.94	510	(2)	(2)	134	(1) 376	1344	65A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)		1	5.2	(6) 3	22.49	22.49	260				(5) 260	1156	65C	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(4)		1	5.5		40	40	1012				1012	2527	65B	מבני משק



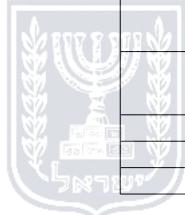
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(4)	65A	מגורים בישוב כפרי
(4)	65C	קרקע חקלאית
(4)	65B	מבני משק

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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:

- גובה מקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי=0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונוות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.
- מרווח מזערי בין מבנים 3 מ'.
- קו בניין בין יעוד מגורים בישוב כפרי לבין יעוד פל"ח / ובין יעוד פל"ח לשטח למבני משק אפס.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח של 55 מ"ר לטובת יח"א מתוך שטח מותר ולא בנוסף.
- (2) הועדה המקומית רשאית לאשר ניווד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד בתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.
- (3) 1 יח"א.
- (4) ע"פ תשריט.
- (5) חלוקת שטחים: אירוח כפרי 120 מ"ר, מבנה ספא 70 מ"ר, מבנה לעיבוד תוצרת חקלאית 70 מ"ר.
- (6) יח"א.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

תנאי למתן היתרי בנייה ליחידות אירוח יהיה עמידה במרחקי ההצבה המינימליים ממבני משק, המוגדרים בפרק ו' לתכנית מס' ג/9953 ליחידות אירוח במוא"ז מעלה יוסף (או מרחקים אחרים שיאושרו על ידי משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות), וכן אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.

הנחיות למרחקי הצבה מינמליים בענפי משק חקלאי במגזר הכפרי :

- לולים למטילות - 20 מ.
- כל יתר סוגי הלול - 40 מ.
- בתי אימון לעופות - 20 מ'.
- מבנה או סככת רפת - 20 מ'.
- מבנים לצאן - 30 מ'.
- אורוות - 20 מ'.
- מרכז מזון ציבורי - 150 מ'.
- מבנים לתחמיץ משק משפחתי - 40 מ'.
- מכון רדייה - 20 מ'.
- בתי צמיחה לפרחים וירקות - 20 מ'.
- בתי צמיחה מחוממים באוויר - 50 מ'.
- בתי רשת צל - 20 מ'.
- בתי גידול לפטריות - 20 מ'.
- כלביות ענף מסחרי - 100 מ'.

- בבקשת להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.

חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים

- הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג למפגע חזותי. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של המבנים האחרים.

- הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים - שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 55 מ"ר נטו, פתרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש.

- לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.



6.2

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

א. 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

6.2

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.

ב. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרו וחזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכדי לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ג. היתר בניה לשימושים השונים בנחלה יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
ד. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.

ה. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

ו. ביוב: תנאי למתן היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ז. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.

ח. ניקוז: תנאי להגשת בקשה להיתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

- תנאי להגשת בקשה ראשונה בנחלה הגשת היתר בניה להריסת המסומן להריסה בתכנית.

- תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ביעוד קרקע מגורים בישוב כפרי קבלת התייחסות חברת חשמל לעניין כבל חשמל קיים בחזית המגרש

- בעת הגשת בקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.

- בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.

- בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
- עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש.

תנאי למתן היתרי בנייה ליחידות אירוח יהיה עמידה במרחקי ההצבה המינימליים ממבני משק, המוגדרים בפרק ו' לתכנית מס' ג/9953 ליחידות אירוח במוא"ז מעלה יוסף (או מרחקים אחרים שיאושרו

על ידי משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות), וכן אישור משרד הבריאות, המשרד

להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.

הנחיות למרחקי הצבה מינמליים בענפי משק חקלאי במגזר הכפרי:

- לולים למטילות - 20 מ.

- כל יתר סוגי הלול - 40 מ.



6.3	תנאים בהליך הרישוי
	<ul style="list-style-type: none"> - בתי אימון לעופות - 20 מ'. - מבנה או סככת רפת - 20 מ'. - מבנים לצאן - 30 מ'. - אורוות - 20 מ'. - מרכז מזון ציבורי - 150 מ'. - מבנים לתחמיץ משק משפחתי - 40 מ'. - מכון רדייה - 20 מ'. - בתי צמיחה לפרחים וירקות - 20 מ'. - בתי צמיחה מחוממים באוויר - 50 מ'. - בתי רשת צל - 20 מ'. - בתי גידול לפטריות - 20 מ'. - כלביות ענף מסחרי - 100 מ'.

6.4	פסולת בניין
	תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.



6.5	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה
--

