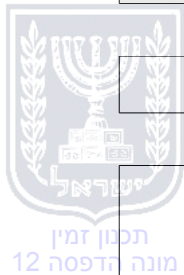


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-1201938

שינוי יעוד, הוראות וזכויות בניה בנחלה 105 - יערה



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 255-1201938

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 30/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום :

16/10/2023

להפקיד את התכנית

21/02/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005294128/310>

דברי הסבר לתכנית

על הנחלה חלה תכנית נקודתית שמספרה ג/17579 שפורסמה לאישור ברשומות תאריך: 21/07/2011 י.פ.: 6270.
- בתא שטח 105A (מגורים בישוב כפרי) סה"כ 305 מ"ר - 2 יח"ד
- בתא שטח 105B (קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות) סה"כ 100 מ"ר - 3 יח"א .
- בתא שטח 105C (מגורים בישוב כפרי) 250 מ"ר 1 יח"ד ו- 100 מ"ר 3 יח"א .
- בתא שטח 105D (קרקע חקלאית) 802 מ"ר.

התכנית מגדילה את השטח ליעוד מגורים בישוב כפרי מ- 1.057 דונם ל- 1.578 דונם.
התכנית מגדירה מחדש את זכויות והוראות הבניה ליעוד מגורים בישוב כפרי בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח התכנית וקובעת מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית (יחידות אירוח), מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת ביישוב.
פירוט השינויים בנחלה :

גודלה הכללי של הנחלה במצב מאושר הוא 2.357 דונם.

תכנית מוצעת זו מרחיבה את שטח יעוד מגורים בישוב כפרי ל-1.578 דונם, מגדירה מסי' יח"ד ל-2 יח"ד + יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר, התכנית מאפשרת 4 יח"א, הכל עפ"י מדיניות הועדה המחוזית, רמ"י ובהתאם לתמ"א 35 תיקון 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי יעוד, הוראות וזכויות בניה בנחלה 105 - יערה

שם התכנית

ומספר התכנית

255-1201938

מספר התכנית

3.279 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	217721
קואורדינאטה Y	774571

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 105 יערה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: יערה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נחלה 105

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18330	מוסדר	חלק		10, 37

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
<u>תמא/ 35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/ 9 /2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2. הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/ 4908</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4908. הוראות תכנית ג/ 4908 תחולנה על תכנית זו.	4293	2659		30/03/1995
<u>ג/ 9953</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9953 ממשיכות לחול.	5550	4125		09/07/2006
<u>ג/ 17579</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17579 ממשיכות לחול.	6270	5669		21/07/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גלאל מולא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גלאל מולא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 51 14/03/2023	גלאל מולא	13/03/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	אילנית עמר (1)			יערה			04-9560377		hitzhaglil@gmail.com
	פרטי	יואב עמר (1)			יערה			04-9560377		hitzhaglil@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 105 - יערה.

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	גלאל מולא	40397318		ירכא	(1)		04-9560377	04-9996972	hitzhaglil@gmail.com
	מודד	נידאל פואחרי	925		מזרעה	(2)				m.n.p.handsa@gmail.com

(1) כתובת: ירכא - תד 4264.

(2) כתובת: מזרעה.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי (צימרים) בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.
שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (קבוצה מספר 2)	<p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול 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>
שימושים תומכים לחקלאים פעילים (קבוצה מספר 3)	<p>א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים וזממות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p>

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



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעודי קרקע:

- o שינוי יעוד מ-"אזור מבני משק חקלאיים" למגורים בישוב כפרי.
- o הרחבת השימושים לפל"ח.

קביעת זכויות והוראות בניה למגורים בישוב כפרי:

- o קביעת מספר יחידות הדיור.
- o הגדלת שטחי הבניה לשימוש מגורים.
- o קביעת תכסית הקרקע.
- o קביעת קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.
- o קביעת הנחיות בינוי ופיתוח השטח.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	105C
מגורים בישוב כפרי	105A
קרקע חקלאית	105D
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	105C
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	105A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	105D

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	900.9	27.47
מגורים בישוב כפרי	1,057	32.23
קרקע חקלאית	1,321.9	40.30
סה"כ	3,279.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	900.9	27.47
מגורים א'	499.98	15.24
מגורים בישוב כפרי	1,078.55	32.88
קרקע חקלאית	800.46	24.41
סה"כ	3,279.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים משרד לבעל מקצועות חופשיים לשימוש המתגורר בדרך קבע בנחלה.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	א. יחידות דיור למגורים. ב. בקבוצה מס' 3 שימושים תומכים לחקלאים פעילים יותרו השימושים כמפורט בסעיף 1.9 - הגדרות בתכנית. ג. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יותרו השימושים כמפורט בסעיף 1.9 - הגדרות בתכנית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	- לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים. - מבני מגורים ושימושים רגישים אחרים יוצמדו למגורים הקיימים ככל הניתן על מנת לשמור על מרחקים ממבני משק מאושרים מדרום. הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: - יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח. - יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. - כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.
ב	פיתוח ונוף
	- הבריקה תשמש לצרכים פרטיים בלבד. - שטח מבנה העזר לבריקה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריקה, במבנה יאוחסנו החומרים הכימיקלים המסוכנים. שטח מבנה העזר לבריקה יחושב כחלק מזכויות הבניה בתכנית זז.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	מבני משק חקלאיים ללא בעלי חיים, כגון: סככות ומחסנים חקלאיים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. מדרכות וגינון. מתקני דרך.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דרך מאושרת	4.4
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה.</p> <p>- ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל.</p> <p>- במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מוחלט							
(3)	(3)	(3)	(3)	3	10.5	1	(2) 50	(1) 250	30	220	500	105C	מגורים	אי'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	10.5	(4) 2	(2) 50	355	50	305	1078	105A	מגורים	מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	3	10.5	(5) 4	(2) 50	160		160	1078	105A	מסחר ותיירות	בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	3	10.5		(2) 50	140		140	1078	105A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	7		25	200		200	800	105D		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:

- ניתן להעביר זכויות בניה בין השימושים בקבוצות 2-3 בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלו לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לכל קבוצה, וסך כל זכויות הבניה לשימושים בקבוצות 2-3 לא יעלו על 300 מ"ר.
- מבנה עזר, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם תות 40 מ"ר משרד לבעל מקצוע חופשי ..
- (2) לכל השימושים.
- (3) ע"פ תשריט.
- (4) 1 יח"ד + יחידת הורים עד 55 מ"ר.
- (5) מספר יחידות אירוח.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קליטת הבקשה להיתר בנייה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד קליטת הבקשה להיתר בנייה.

6.3 ניהול מי נגר

1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

ביוב :
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור תיקני למערכת הביוב של הישוב, התאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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

6.5 תנאים בהליך הרישוי

-תנאי למתן היתר בנייה בשטחי המגורים בנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית, תכנית הבינוי תציג את אופן מימוש של כל זכויות הבנייה והשימושים בשטחי המגורים בנחלה לרבות

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12