

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0354894

ג/28136 שינוי יעוד בנחלה 16 מושב חוסן



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' 255-0354894

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 19/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום :

20/11/2023

להפקיד את התכנית

21/02/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי האגודה שיתופית מושב חוסן וחלה ביישוב חוסן ומטרתה שינויי ייעוד קרקע לשביל ולמגורים ביישוב כפרי והגדלת זכויות הבנייה במגרש המגורים בנחלה.
התכנית מציעה תוספת שימושי פיתוח תעסוקה לא חקלאית (יחידות אירוח) ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות. התכנית תואמת למדיניות הוועדה המחוזית בדבר פיצול נחלות ובדבר שימושי פל"ח בנחלות.

התכנית אינה מוסיפה יח"ד ותואמת להוראות תמ"א 35 בנושא.

התכניות החלות

ג/2180, המאושרת מיום 9/8/1979 י.פ. 2558. בגוש 19896 ח. חלקות 4-6 במושב חוסן [מגרש (נחלה) מס' 16].
בנוסף חלה על השטח תכנית מס' ג/9953 המאושרת מיום 09/07/06 י.פ. 5550 ותכנית הרפורמה מס' ג/19738 המאושרת מיום 17/07/2014 י.פ. 6839.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

ג/28136 שינוי יעוד בנחלה 16 מושב חוסן



מספר התכנית 255-0354894

1.2 שטח התכנית 1.810 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

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	228097
קואורדינאטה Y	766873

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 16 במושב חוסן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: חוסן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חוסן			

שכונה נחלה 16 במושב חוסן.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19896	מוסדר	חלק		4-6

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/2180	7,16

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו נמצאת בתחום בינוי ובשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	התכנית נמצאת בשטח לשימור משאבי מים, רגישות נופית סביבתית גבוהה ובמרקם שימור משולב. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 19738	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19738. הוראות תכנית ג/ 19738 תחולנה על תכנית זו.	6839	6847		17/07/2014
ג/ 2180	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/2180 בתחומה של תכנית זו.	2558	2021		09/08/1979
ג/ 9953	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9953 בתחומה של תכנית זו.	5550	4125		09/07/2006

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	20/12/2023	יוסף צרפתי	10: 32 20/12/2023	תשריט נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/09/2023	יוסף צרפתי	12: 03 07/09/2023	תשריט נספח מצב מאושר	לא

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



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
	אחר	(1)		אגודה שיתופית מושב חוסן	חוסן	חוסן		04-9977860	04-9977915	shulakal@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.גליל מערבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד אפללו			חוסן	(1)		04-9979853		dudu@m-t.co.il

(1) כתובת: משק 16.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף ניהול תכנון ופיקוח	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il
מודד מוסמך	מודד	רביע רבאח	1153		כסרא- סמיע	כסרא-סמיע (1)		04-9971971	04-9971971	Rabee3rabah @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 25.

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'.</p> <p>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 לשביל ולמגורים בישוב כפרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעודי קרקע:

- o שינוי יעוד מ-"אזור מבני משק חקלאיים" למגורים בישוב כפרי ושביל.
- o הרחבת השימושים בנחלה לשימושי פל"ח.

קביעת זכויות והוראות בניה למגורים בישוב כפרי:

- o קביעת מספר יחידות הדיור.
- o הגדלת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות 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 בישוב כפרי	16
שביל	860

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	16
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	860
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	16
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	16
תחום השפעה	שביל	860

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני משק חקלאיים עפ"י ג/2180	869	48.01
שטח מגורים עפ"י ג/2180	941	51.99
סה"כ	1,810	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,630.36	90.08
שביל	179.46	9.92
סה"כ	1,809.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. בקבוצה מס' 3 שימושים תומכים לחקלאים פעילים יותרו השימושים כמפורט בסעיף 1.9.</p> <p>ג. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יותרו השימושים כמפורט בסעיף 1.9.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>o 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.</p> <p>הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים:</p> <p>o יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח.</p> <p>o יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>o כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>o הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.</p> <p>o שטח המתקנים הנלווים לבריכה יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, במבנה יאוחסנו החומרים הכימיקלים המסוכנים.</p> <p>o תנאי בהיתר למתקנים נלווים לבריכה שיוקמו בתחום הנחלה יהיו בכפוף להנחיות משרד הבריאות.</p>
ג	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>1. ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף של עד 500 מ"ר.</p> <p>רק במקרה בו קיים בניין בנוי כדן, והבניה הקיימת אינה מאפשרת חלוקת מגרש בגודל עד 500 מ"ר, הוועדה המקומית תוכל לאשר מגרש גדול יותר.</p> <p>2. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד בלבד, ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה.</p> <p>3. פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויצוג גישה למגרש המפוצל.</p> <p>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 בלבד.</p> <p>ב. תשריט החלוקה יכלול גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מהדרך.</p> <p>ג. 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>ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>o דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>o מתקני אשפה: הועדה המקומית בשיתוף הרשות יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר בהתאם להנחיות מרחביות תקפות בהוצאת הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>o תנאי בהיתר בנייה הינו אישור נספח בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית. נספח הבינוי יציג את אופן מימוש של כל זכויות הבנייה והשימושים בכל שטח התכנית ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי בשטחי המגורים בנחלה, לרבות פתרונות החנייה בהתאם לתקן והנגישות.</p> <p>o יחידות האירוח ושימושים רגישים אחרים יוצמדו למגורים הקיימים ככל הניתן על מנת לשמור על מרחקים ממבני משק מאושרים.</p>
4.2	שביל
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש לשביל להולכי רגל ומעבר תשתיות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>שתילה ונטיעה של עצים וצמחיה ושבילי הליכה.</p> <p>לא תותר בניה, מלבד מתקני תשתית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
5	4	3	3	2	9	(2) 4	40	(1) 72.7	885	130	755	1630	16	מגורים בישוב כפרי		
5	4	3	3	2	9	(4) 5	40	(1) 72.7	160		(3) 160	1630	16	מגורים בישוב כפרי מסחר ותעסוקה		
5	4	3	3	2	9		40	(1) 72.7	140		(3) 140	1630	16	מגורים בישוב כפרי תעסוקה		

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:

תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0.

מרחק בין מבנים 3 מטר.

יותר מחסן בקו בנין קו בנין צידי 0 בתנאי שהקיר הפונה לשכן יהיה אטום וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל השימושים.

(2) 3 יח"ד ועוד יחידת הורים צמודה למגורי בעל הנחלה בשטח של עד 55 מ"ר.

(3) ניתן להעביר זכויות בניה בין השימושים בקבוצות 2-3 בתנאי שתוספת זכויות הבניה המוקצות לכל קבוצה, וסך כל זכויות הבניה לשימושים בקבוצות

2-3 לא יעלו על 300 מ"ר.

(4) מספר יח"א.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה יצורף נספח לעיצוב אדריכלי, שיכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ של 1:200 לכל הפחות.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>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. 2. בשלב היתר הבניה יש להגיש לאישור רשות ניקוז ונחלים את פתרונות ניהול הנגר. 3. מפלס הבינוי יהיה גבוה בכ-80 ס"מ ממפלס ההצפה/הגדה.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בתכנית זו מסומנים עצים בוגרים כולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתה או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' ומטה לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>



6.4

שמירה על עצים בוגרים

נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

עצים שיש להעדיף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

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), תכנון זמין מוגה הדפסה 9 יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות לשינוי זה.

6.5

תנאים בהליך הרישוי

א. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.

ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית 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, 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 תכנית 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 בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה בקביעות.

ה. תנאי בהיתר בניה לשימושים הלא חקלאיים המוצעים מכח תכנית זו הינו קיומה של פעילות חקלאית בתחום הנחלה יחד עם השימושים המוצעים.

ו. תנאי בהיתר בניה להקמת יחידות אירוח הינו קבלת אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות בדבר הקרבה בין יח"א למבני משק קיימים בנחלות הסמוכות.



תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>ז. תנאי בהיתר בניה ליחידות אירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ח. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ט. 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 בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p> <p>י. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>יא. תנאי בהיתר בניה או שימוש בקרקע בתחום עורק משני/ראשי, רצועות המגן והשפעה שלו, יועבר עותק ממנה לרשות הניקוז לקבלת חוות דעת.</p> <p>יב. תנאי בהיתר בניה, יפורטו האמצעים להגנה בפני הצפות ולטיפול בנגר עילי לרבות בנייה משמרת נגר.</p>	



תשתיות	6.6
<p>מים, ביוב וניקוז:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>כל צנרת המים והביוב והאביזרים יעמדו בת"י.</p> <p>החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>כל צנרת המים והביוב תונח בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>תנאי בהיתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית.</p>	



עתיקות	6.7
<p>0 השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): הינו אתר עתיקות המוכרז כדין.</p> <p>0 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.</p> <p>0 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היזם במימונו עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>0 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



מבנים קיימים	6.8
<p>ועדה מקומית רשאית לאשר מבנים קיימים המופיעים בתשריט התכנית ואינם עומדים בקווי הבנין ואינם מסומנים להריסה, בתנאים הבאים:</p> <p>1. המבנים עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>2. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>3. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9