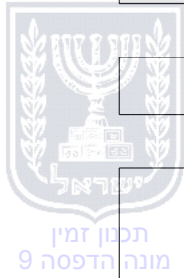


## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0260398

שינוי יעוד קרקע למבני משק- מושב אביבים



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

שינוי יעודי קרקע מקרקע חקלאית למבני משק לצורך הסדרת לולים קיימים והקמת לול חדש. במקום הוקם דיר צאן שקיבל היתר בניה ונבנה. לפני אכלוס המבנים ובהתייעצות עם משרד החקלאות לגבי כדאיות כלכלית של המיזם, הומלץ לייעד את המבנים ללולי גידול פרגיות. התכנית הנוכחית, מטרתה היא להפוך את המקום לחוות לולים. צורתה וגודלה של התכנית, נעשה בתאום מלא עם משרד החקלאות ובהתאם לדרישותיו: גודל מרבי של הקו הכחול 12 דונם. התבקשנו להוציא מהתכנית את הדרך גישה, חצי מהדרך הראשית ואת השטחים הירוקים שהיו בגרסתה הראשונית. למשרד החקלאות הוצגו שלושה חלופות של התכנית עד שנבחר את החלופה הנוכחית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

<b>1.1</b>	<b>שם התכנית ומספר התכנית</b>	<b>שם התכנית</b>	שינוי יעוד קרקע למבני משק- מושב אביבים
------------	-------------------------------	------------------	--

<b>מספר התכנית</b>	209-0260398
--------------------	-------------

<b>1.2</b>	<b>שטח התכנית</b>	12.032 דונם
------------	-------------------	-------------

<b>1.4</b>	<b>סיווג התכנית</b>	<b>סוג התכנית</b>	תכנית מפורטת
------------	---------------------	-------------------	--------------

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**  
כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**  
מחוזית

**לפי סעיף בחוק**  
ל"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****קואורדינאטה X**

242300

**קואורדינאטה Y**

776950

**1.5.2 תיאור מקום**

בצמוד לכביש 8967 פינת כביש מס' 7 מול קיבוץ יראון

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: יראון

**נפה**

צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14287	מוסדר	חלק		32

**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

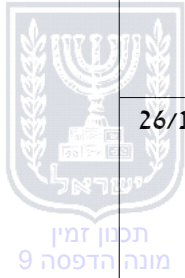
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 6540	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ג/6540 ימשיכו לחול.	3957	1291	26/12/1991
משצ/ 46	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית מש"צ 46 ימשיכו לחול.	3759		18/04/1990



## 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				רוזה דיאמנט			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רוזה דיאמנט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	09/12/2014	רוזה דיאמנט	04/07/2016	תכנית בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/09/2014	רוזה דיאמנט	06/07/2016	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
	פרטי			מושב אביבים	אביבים	(1)		04-9979815	04-9979815	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. מעלה יוסף 25150.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב אביבים	אביבים	(1)		04-9979815	04-9979815	

(1) כתובת: ד.ג. מעלה יוסף 25150.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	.	(1)		04-6558211		tzafontichnun@mami.gov.il

(1) כתובת: ת.ד 580 נ. עלית 17105.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוזה דיאמנט	36648	יהלום בגליל	נשר	התמר	14	04-8210569	04-8207635	diamant.galil@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נימר פקרי	887		חורפיש	(1)		04-9575306	04-9572282	fikrymoded@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 979, חורפיש.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 לשטח מבני משק, המאפשר הקמת לולים ומבנים הקשורים לעסק במקום.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד הקרקע:

- מאזור חקלאי (לפי תכנית מש"צ 46) למבני משק .

קביעת השימושים ביעודי קרקע.

קביעת הוראות וכזויות בנייה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

12.032

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

יעוד	תאי שטח
מבני משק	201,200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	201,200

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	12,032.45	100
סה"כ	12,032.45	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	12,032.45	100
סה"כ	12,032.45	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	102.58

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת מבני משק, לולים, חדרי שירות לעובדים, משרד הנהלה, מחסן כללי לצידוד, מבני עזר, מתקנים נלווים כגון משטחי עבודה, שבילי גישה, מיכלי מים ותערובת, תעלות ניקוז ומעברי מים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> בבקשות להיתר בנייה יסומנו חומרי גמר של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן התואמים את התקנים הישראליים.
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b> בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחנייה, כניסות למערכות תשתית, גידור.
<b>ג</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי להיתר בניה להקמת מבנים חקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות.
<b>ד</b>	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> בשטח זה תותר מעבר לכל כלי רכב. אסורה כל בניה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
										עיקרי			
	3	3	3	3	1	(1)	40	40	40	11929.86	200	מבני משק	מבני משק

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

הערה ברמת הטבלה:

מרחק בין לולים לפי הנחיות משרד החקלאות: 12 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. גובה המבנה מפני הקרקע המתוכננת לא יעלה על 7.5 מ'. גובה מיכלי מים ותערובת לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע המתוכננת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג (1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

לא תבוצע כל עבודות פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

**6.3****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את

התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר

הקו

א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל

## 6.3

## חשמל

דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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 העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

## 6.4

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אשפה : תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתרי בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיבטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## 6.5

## תקשורת

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

## 6.6

## שמירה על עצים בוגרים

הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הוועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או



6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>"עץ/קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעקרה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ו. העתקת עצים בהתאם לנספח עצים בוגרים יבוצעו ע"פ הנחיות פקיד היערות ובליווי אגרונום.</p>

6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בניה להקמת מבנים חקלאים יהיה תיאום עם משרד החקלאות, חו"ד המשרד להגנת הסביבה ו חו"ד המשרד בריאות .

6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	זמן משוער לביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.
--	--



## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מושב אביבים 1234567		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מושב אביבים 1234567		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יהלום בגליל		

