

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0535138

פיצול מגרש מנחלה 31 משמר הירדן (ג/23924)



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל העליון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/06/2018

להפקיד את התכנית

27/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית פיצול מגרש מנחלה מספר 31 במשמר הירדן.
בנוסף התכנית עושה ארגון מחדש של ייעודי הקרקע בתוך הנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול מגרש מנחלה 31 משמר הירדן (ג/23924)

ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0535138

שטח התכנית 4.295 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

256173 קואורדינאטה X

768080 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 31, משמר הירדן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: משמר הירדן

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	31		משמר הירדן

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13466	מוסדר	חלק	10	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
03/03/2009	2630	5924	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16267 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 16267
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
21/06/2004	3183	5306	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13003 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 13003



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15/07/2018	מועתז סבאג	15/07/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 27

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	אסתר פרץ			משמר הירדן	(1)		04-6377692		regev.peretz@gmail.com
	פרטי	משה פרץ			משמר הירדן	(1)		04-6377692		regev.peretz@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משמר הירדן משק 31 דואר נע גליל עליון מיקוד: 12320.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר פרץ			משמר הירדן	(1)		04-6377692		regev.peretz@gmail.com
פרטי	משה פרץ			משמר הירדן	(1)		04-6377692		regev.peretz@gmail.com

(1) כתובת: משמר הירדן משק 31 דואר נע גליל עליון מיקוד: 12320.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	קרית שמונה (1)		04-6959844	04-6902818	tichnon@sab ageng.co.il

(1) כתובת: קריית שמונה, אזור תעשייה צפוני, מיקוד: 1103021, ת.ד. 255.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

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

הגדרת מונח	מונח
<p>1. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>2. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>3. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>4. שימושים מקבוצה זו מותרים עד שטח 200 מ"ר ומיקומן בעיקר בשטח החקלאי בנחלה בצמוד לאזור המגורים, אך לא יאסרו שימושים אלא בשטח המגורים בנחלה.</p>	<p>קבוצה מס' 1-שימושים חקלאיים (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)</p>
<p>1. עיבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. 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>2. חקלאות תיירותית-תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות חקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לי להיצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>3. גידול בעלי חיים מיוחדים למוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים.</p> <p>4. 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>	<p>קבוצה מס' 2-שימושים מבוססים על הפעילות החקלאית (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)</p>
<p>1. תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב 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>2. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב 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>3. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתישב, כגון:</p> <p>גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>1. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>2. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p>	<p>קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים</p>

הגדרת מונח	מונח
<p>3. בריכה טיפולית.</p> <p>4. הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>5. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>	
<p>1. פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה ותכלול פעילות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, סדנאות לאומנות ויצירה, משפחתון/צהרון, אחסנה במבנה סגור שאינה מהווה מטרד סביבתי, חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים במיוצרים במקום ולתושבי המקום והסביבה וכד'.</p> <p>2. מבנה לפל"ח: מבנה חדש שהוקם או מבנה חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שימושי פל"ח (גם אם חלק מהמבנה חורג משטח המגורים או צמוד לו).</p> <p>3. הנחיות כלליות וזכויות בניה לפעילות פל"ח ביעוד מגורים וחקלאי עם הנחיות מיוחדות יחדיו:</p> <p>4. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 310 מ"ר (עיקרי ושירות) כולל מבני קייט.</p> <p>5. מספר הקומות המרבי: +2 קומה תת קרקעית. גובה עד 9- מ' או לפי מבנה קיים.</p> <p>6. ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכדו' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 250 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות.</p> <p>7. השטח המיועד לשימוש פל"ח על פי סעיף זה יופחת משטחי בניה מותרים לשימושי פל"ח לפי תכנית זו.</p> <p>8. לא יוצא היתר בניה למבני פל"ח שהינם לאחסנה, סדנאות וחנויות אלא לאחר המצאת אשור משרד הבריאות, המשרד להגני"ס ונספח פתרונות גישה תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ התחבורה. לא יותר מבנה אחסנה הדרוש מעבר ל-4 מקומות חניה ו/או חניה תפעולית אחת-(ע"פ תקנות החניה-2016), מבנה זה יותר בחלק האחורי של המגרש בלבד וגישה למבנה זה תהא ברוחב מינימלי של 4 מ', תנאי להיתר למבנה אחסנה הינו הסכמת השכנים גובלים. לא יתר מבנה אחסנה או לציוד או לחומרים המהווים מטרד או נזק לסביבה הקרובה.</p> <p>9. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס), חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באישור המשרד להגני"ס.</p> <p>10. לא יוצא היתר לבניה או שימוש לפל"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לוועדה המקומית.</p> <p>11. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז</p>	<p>שימושים משקיים ושימושי פל"ח</p>



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 27



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 27



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 27



מונח	הגדרת מונח
	בלבד תוך הקפדה על השתלבות הסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית.
	12. תנאי להיתר בניה לפעילות פל"ח הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות גישה חניה ופיתוח אישור הוועדה המקומית.
	13. כל תעסוקת פל"ח ביעוד מגורים בישוב כפרי תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין.
	14. מבני משק חקלאיים קיימים בתחום המגורים-בנחלה יותר שימוש מבנים קיימים ותוספות/בניה חדשה למבנים חקלאיים.

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 נחלה 31 במשמר הירדן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד.

2.2.2 הגדרת הוראות בינוי ושימושים ביעוד מגורים א'.

2.2.3 שינוי קווי בניין מתכנית ג/16267.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	31B
מגורים בישוב כפרי	31A
קרקע חקלאית	31C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	31B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	31A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	31C
מבנה להריסה 2	מגורים א'	31B
קו ניקוז	מגורים א'	31B
קו ניקוז	מגורים בישוב כפרי	31A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
33.99	1,460	מגורים בישוב כפרי
41.42	1,779	שטח חקלאי
24.59	1,056	שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות
100	4,295	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.64	500.08	מגורים א'
46.95	2,016.38	מגורים בישוב כפרי
41.40	1,777.92	קרקע חקלאית
100	4,294.38	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

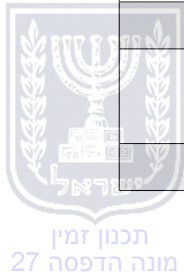


תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 31B : א. בית מגורים. ב. מבני עזר ושרות מחסנים וחניות מקורות. ג. בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יחידת מגורים אחת. 2. יותרו חניה מקורה ומחסן בצמוד או שלא בצמוד למבנה המגורים. 3. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. לבריכה מקורה יחושב שטח הבריכה כחלק מהשטחים העיקריים בייעוד זה.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 31A : 1. בית מגורים. 2. מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות. 3. בריכת שחייה פרטית. 4. פל"ח. 5. יחידות אירוח. 6. מבני משק חקלאיים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר יח"ד אחת ויחידת הורים קטנה בצמוד למבנה המגורים של בעל הנחלה. 2. יותרו חניה מקורה ומחסן בצמוד או שלא בצמוד למבנה המגורים. 3. תנאים למתן היתר בניה לשימוש פל"ח מקבוצות 1, 2 ו-3 מפורטים בסעיף 1.9 בהוראות תכנית זו. 4. תנאי למימוש שימושי פל"ח יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5 על הערותיה. 5. מעבר הכלים החקלאיים מדרך מס' 6 לשטח החקלאי של הנחלה (תא שטח C31) תהיה דרך תא שטח A31 (ייעוד "מגורים בישוב כפרי"). 6. יחידות אירוח יותרו בהתאם:</p> <p>6.1 יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידת המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש. 6.2 הוצאות היתר בניה ליחידות אירוח:</p> <p>א. לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידות האירוח תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה ריצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.</p>





4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>ב.בסמכות הועדה המקומית להתיר הסבה של מבנה משק באזור מגורים למבנה ליחידת אירוח ובלבד שמבנה יחידת האירוח תואם את דרישות תכנית זו.</p> <p>ג.החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר הבניה לחדרי האירוח.</p> <p>ד. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תוכנון יח"א-לתקנים הפיזיים.</p> <p>6.3 הגבלות בניה ושימוש שמתייחסות ליחידות אירוח :</p> <p>א. הנחיות תכנון ליח' אירוח : יח' האירוח יהיו כפופות לתנאים הפיזיים של משרד התיירות</p> <p>ב. מתקנים סניטריים : כל יחידת אירוח תכיל בתחומה יחידת שרותים סניטריים, מקלחת ו/או אמבטיה ומטבחון אחד בלבד.</p> <p>6.4 מרווחי בניה פנימיים בתחום המגרש : אם לא צוין אחרת בתכנית מפורטת החלה באזור זה אז :</p> <p>א. מרווחי בניה בין מבני מגורים ליח' אירוח יהיו :</p> <p>* בין קירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני מינימום 6 מטרים.</p> <p>* בין קיר עם פתחים לקיר ללא פתחים מינימום 3 מטרים.</p> <p>* בין קירות ללא פתחים-ללא הגבלה.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל, שוכנעה הועדה המקומית כי סטיה מהוראות קו בנין לא תפגע בבריאות הנופשים, באופי האדריכלי של הישוב, או בשימושים שכנים, תהיה הועדה רשאית לאשר הקלה בקווי בנין לעיל ע"פ הוראות סעיף 149, ולא יראו זאת כסטיה ניכרת.</p> <p>6.5 דרכי גישה וכניסות : הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה, ולכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת.</p> <p>6.6 שימושים מותרים :</p> <p>א. 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>ב. בסמכות הועדה לדרוש הכנת סקר סביבתי ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו כתנאי לאישורה.</p>

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>בתא שטח C31 :</p> <p>יותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904, בהתאם למותר באזורי רגישות 6.</p>
4.3.2	הוראות

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (3) 2	(2) 9	0.5	(1) 1	46	440			120	320	960	31A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(5)		2	(2) 9	2	1	42	210			30	180	500	31B	מגורים	מגורים א'
(5)	(5)	(5)		2	(7) 9				(6) 533				533	1056	31A	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(5)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	1778	31C	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(5)	31A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(5)	31B	מגורים	מגורים א'
(5)	31A	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(5)	31C	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

הערה ברמת הטבלה:

*תותר הקמת חניה מקורה, או מחסן לשימוש ביתי בקווי בניין קדמי וקו בניין וצידי אפס בתאי שטח 31A ו 31B, בהסכמת השכן בכתב ובאישור הועדה המקומית, כאשר ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש.

*גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

*בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר יח"ד אחת ויח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.

(2) 9 מ' גג רעפים, 7.5 מ' גג שטוח.

(3) +2 קומה תת קרקעית בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.

(4) על פי תשריט, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.

(5) על פי תשריט.

(6) 533 מ"ר עבור שימושים חקלאיים

בתא שטח 31A קיימים מבנים המשמשים לאחסון חקלאי בהיקף של 533 מ"ר. ככל שהשימושים החקלאיים ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' יופסקו/יצומצמו להיקף של 200 מ"ר לכל היותר, יותרו זכויות בניה לשימושי פל"ח (ראה סעי' 1.9) מקבוצה-2 150 מ"ר ומקבוצה-3 160 מ"ר ו-4 יח"א.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושי פל"ח בין קב' 2 לקב' 3 ולהיפך, וזאת בתנאי שזכויות הבנייה לשימושים אלה לא יעלו על 50% מזכויות הבנייה המוקצות בסעיף זה. סה"כ זכויות הבנייה לשימושים הללו לא יעלו על 310 מ"ר סה"כ (בהתאם לתכנית מאושרת ג/16267).



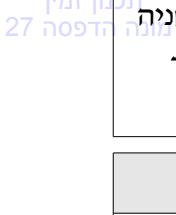
(7) 9 מ' גג משופע, 8 מ' גג שטוח.

(8) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזורי רגישות 6, בכפוף ללידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149, דרישות הפרסום לא תחול על הבקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>תנאים לביצוע התכנית: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מניעת פגיעה בקו הניקוז התת קרקעי העובר בשטח התוכנית.</p>	
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.2</p>
<p>מים תנאי למתן היתר בניה-אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשות המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 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.</p>	
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p>	



	חשמל	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב 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.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה לחדרי האירוח יוסדרו בתוך תחומי מגרש על פי התקן הנ"ל. לא תותר חנית אורחים לנופשים על דרכים ציבוריות.</p>	6.5
	<p>פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p>	6.6

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו. ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו. ה. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.10</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה מחניים, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. ב. הגבלות בנייה בגין גובה לרבות מכשול דקיק- הגובה המירבי המותר לבניה הינו על פי הגבלות הבנייה של שדה תעופה מחניים ואין לחרוג מהם. הגובה המירבי למכשול דקיק, כגון</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

<p>6.11 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.11</p>
<p>תרנים, אנטנות, ארובות, עמודי תאורה, קווי חשמל עיליים וכו', נמוך ב- 15 מ' מהאמור לעיל. ג. הגבלות בניה בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה- בנייה ושימושי קרקע עבור לולים, ארוות, רפתות, דירים, מכלאות בעלי חיים מכל סוג שהוא, גידולים למיניהם, חממות וכד', יהיו בכפוף לקביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, באישור רשות התעופה האזרחית. הוצאת היתר בניה, בקשות לשימוש חורג, חייבות באישור רשות התעופה האזרחית</p>	
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.14 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.14</p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	
<p>6.15 ניהול מי נגר</p>	<p>6.15</p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות מול שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ג. 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 עילי.</p>	
<p>6.16 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.16</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.17 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.17</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



<p>6.17 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.17</p>
<p>2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.18 פיתוח תשתית</p>	<p>6.18</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בכל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.19 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.19</p>
<p>על תאי שטח בהם קיימים עצים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. 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. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ שיסומן לשימור. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	
<p>6.20 פסולת בניין</p>	<p>6.20</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון והיחידה הסביבתית ברשות המקומית ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27