

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/11/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

07/07/2022

תכנית מס' 253-0940213

תאריך מ"מ י"ד הוועדה המחוזית

משמר הירדן-הסדרה ופיצול נחלה 61 ג/26333

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בהסדרה ופיצול של נחלה 61 בישוב משמר הירדן .

התכניות החלות בשטח הן :

ג/16267 ו-ג/13003.

עפ"י ג/16267 זכויות הבניה המאושרות הן : 650 מ"ר ל- 2.5 יח"ד + 160 מ"ר ל- 4 יח"א + 150 לפל"ח (פעילות לא חקלאית), סה"כ 960 מ"ר זכויות בניה בנחלה. התכנית המוצעת כוללת :

1. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי בעל הנחיות מיוחדות (פל"ח) ליעוד מגורים בישוב כפרי לצורך הגדלת שטח המגורים ל-2.5 ד', ושינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א'.

2. תוספת יח"ד לפי תמ"א 35 /1/ב'.

3. פיצול של שני מגרשי מגורים א' משטח המגורים בנחלה (באמצעות שינוי יעוד).

4. הקלה בקו בניין מדרך ראשית מספר 91 מ-100 מ' ל-50 מ' עבור מגורים ושימושי פל"ח, ומ-100 מ' ל-28 מ' עבור מבנים חקלאיים לפי ג/21904. (התכנית המאושרת הגדירה קו בנין 22 מ' מציר דרך 91 עבור מבנים חקלאיים בהיתר).

5. הרחבת שימושי פל"ח בהתאם למדיניות המחוז.

6. הסדרת מבנים קיימים.

7. הגדרת זכויות בניה בקרקע חקלאית.

8. הקטנת גודל מגרש מינימלי שנקבע בתכנית ג/21904.

9. מתן הוראות להריסת מבנים.

זכויות הבניה המבוקשות הינן :

בתא שטח 61A (הנחלה)- 295 מ"ר עבור מגורים, 310 מ"ר זכויות לפל"ח ע"פ תכנית תקפה ג/16267 ו-200 מ"ר עבור שימושים חקלאיים.

במגרשי מגורים א' הוגדרו 240 מ"ר לכל יח"ד.

בשטח החקלאי- זכויות הבניה יהיו ע"פ ג/21904.

בתכנית ישנה תוספת של 125 מ"ר עבור שימוש מגורים, ותוספת 200 מ"ר עבור קבוצה מס' 1- שימושים חקלאיים, לפי מדיניות המחוז לשימושי פל"ח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

משמר הירדן-הסדרה ופיצול נחלה 61 ג/26333	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
253-0940213	מספר התכנית	
6.234 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

256000 קואורדינאטה X

767300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב משמר הירדן, נחלה 61.

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
	61		משמר הירדן

שכונה מושב משמר הירדן, נחלה 61

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13466	מוסדר	חלק	38	

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/16267	61

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594		25/05/2000
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא/ 35 / 1 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 / ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 16267	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16267 בתחומה של תכנית זו.	5924	2630		03/03/2009
ג/ 21904	שינוי	שינוי בדבר גודל מגרש מינימלי.	7640	2258		13/12/2017
ג/ 13003	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13003 בתחומה של תכנית זו.	5306	3183		21/06/2004



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינץ בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינץ בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 34 06/05/2021	גינץ בליש	06/05/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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			משמר הירדן כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	משמר הירדן	(1)		04-6935698	04-6931267	mishmar- y@bezeqint .net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון מיקוד 1232000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לבנה כהן			משמר הירדן	(1)		04-6800991	04-6800992	shayco5070740@gm ail.com
פרטי	שלמה כהן			משמר הירדן	(1)		04-6800991	04-6800992	shayco5070740@gm ail.com

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון מיקוד 1232000.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית קיים 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
מתכנת	עורך ראשי	גינן בליש		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ	.	(1)		04-6029585	04-6679669	office@aradp lan.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב תרשיש 4, ד.נ. גליל תחתון.

(2) כתובת: אזור תעשייה צפוני, ת.ד. 255 קרית שמונה 1103021.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 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
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים:	גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית:	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. 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. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים:	א. 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'). ב. 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 באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.

מונח	הגדרת מונח
	בריכה טיפולית. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. לא יותר שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

**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

הסדרה ופיצול שני מגרשי מגורים א' משטח המגורים בנחלה מס' 61 במשמר הירדן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (פל"ח) ליעוד מגורים בישוב כפרי ומגורים א', מאזור חקלאי למגורים בישוב כפרי וממגורים בישוב כפרי למגורים א'.
- תוספת יחיד לפי תמ"א 1/35 ב'.
- פיצול של שני מגרשי מגורים א' משטח המגורים בנחלה.
- הקלה בקו בניין מדרך ראשית מספר 91 מ-100 מ' ל-28 מ' עבור מבנים חקלאיים לפי ג/21904 ומ-100 מ' ל-50 מ' עבור מגורים ושימושי פל"ח.
- הרחבת שימושי פל"ח בהתאם למדיניות המחוז.
- הסדרת מבנים קיימים.
- הגדרת זכויות בניה בקרקע חקלאית.
- הקטנת גודל מגרש מינימלי שנקבע בתכנית ג/21904.
- מתן הוראות להריסת מבנים.
- תוספת זכויות בניה למגורים ולשימושי פל"ח מקבוצה (שימושים חקלאיים).

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	61B, 61C
מגורים בישוב כפרי	61A
קרקע חקלאית	61D
שטח ציבורי פתוח	61E

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	61B, 61C
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	61A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	61D
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	61E
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	61E
מבנה להריסה 2	מגורים א'	61B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	3,229	51.80
מגורים בישוב כפרי	1,954	31.34
שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	546	8.76
שצפ+דרך	505	8.10
<b>סה"כ</b>	<b>6,234</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	950.13	15.24
מגורים בישוב כפרי	1,550.08	24.87
קרקע חקלאית	3,229.04	51.80
שטח ציבורי פתוח	504.5	8.09
<b>סה"כ</b>	<b>6,233.75</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> בשטח זה יותרו השימושים הבאים : א. מגורים ב. מחסן ג. מבנה חניה או סככת חניה ד. בריכת שחיה פרטית. ה. משרד לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> משרד לבעלי מקצועות חופשיים יהיה חלק ממבנה המגורים ולשימוש המתגורר בלבד.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה לשימוש משרד לבעלי מקצועות חופשיים הינו פתרון חניה בתחום המגרש.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	<b>שימושים</b> א. מגורים, מבני עזר ושרות, מחסן וחניה מקורה. ב. יחידות אירוח. ג. שימושים מקבוצות 1, 2 ו-3 המפורטים בסעיף 1.9. ד. בריכת שחיה פרטית.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> יחידת ההורים הקטנה תהיה בצמוד למבני המגורים של בעל הנחלה. כל יחידת אירוח תכיל בתחומה יחידת שירותים סניטריים, מקלחת ו/או אמבטיה ומטבחון אחד בלבד. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה, ולכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת. 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.
ב	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> 1. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה הינו אישור משרד הבריאות, תחום כנרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. 2. תנאי להקמת יחידות האירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 3. תנאי למתן היתר בניה ליח"א הינו הימצאות מבנה מגורים בתא השטח.

<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
	4. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר בניה לחדרי אירוח.
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר שימושים בהתאם לתכנית ג/ 21904 באזור רגישות 6.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 באזור רגישות 6. לא יותר גידול בע"ח במבנים חקלאיים, במרחק הקטן ממרחקי ההצבה שקבע משרד החקלאות.
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להתווית דרך המערכת, דרך מצעים בלבד וכן לגינון ומעבר תשתיות למיניהן.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה בשטח זה.
<b>ב</b>	<b>דרכים</b>
	תותר הרחבה עתידית/ הפקעה של דרך 91 לרוחב 50 מ' ע"פ תמ"א 1. לא תאושר גישה למגרשים מדרך 91.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(5)	0	(5)	(5)	(4) 2	295			40	255	1500	61A	מגורים
(5)	0	(5)	(5)	1	160				160	1500	61A	מגורים
(5)	0	(5)	(5)	(4) 2	150				150	1500	61A	מגורים
(5)	0	(5)	(5)	(4) 2	200				200	1500	61A	מגורים
(11)	(11)	(11)	(11)	(4) 2	240			40	(10) 200	440	61B, 61C	מגורים א'
(11)	(11)	(11)	(11)	(12)	(12)			(12)	(12)	3200	61D	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

### הערה ברמת הטבלה:

- תותר הקמת חניה מקורה, או מחסן לשימוש ביתי בקווי בניין קדמי וצידי אפס בהסכמת השכן בכתב ובאישור הוועדה המקומית, כאשר ניקוז הגגות לכיוון המגרש המבקש.
- שטח חניה מקורה ו/או בריכה מקורה יהיה על חשבון זכויות הבניה.
- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- סך כל אחוזי הבנייה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מ"ר.

(2) תותר יח"ד אחת ויח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה.

(3) 9 מ' גג משופע, 8 מ' גג שטוח.

(4) +2 קומה תת קרקעית שגובהה לא יעלה על 2.2 מ'.

(5) לפי תשריט. למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו על פי תשריט מצב מוצע ובקונטור מבנים אלו.

(6) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 (אירוח כפרי ותעסוקה במגורים בישוב כפרי) ולהפך וזאת בתנאי שתוספת

זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה וסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי קבוצות אלו יחד, לא יעלו על 310 מ"ר.

(7) מס' יח"א וגודלן המקסימלי של יח' האירוח יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון של משרד התיירות בעת הוצאת היתר בניה.

(8) 6.5 מ' גג משופע, 4.5 מ' גג שטוח.

(9) מתוכם עד 100 מ"ר בניה לצורך גידול בעלי חיים.

(10) מתוכם יותרו 40 מ"ר עבור משרד לבעלי מקצועות חופשיים.

(11) לפי תשריט.

(12) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה (למעט גודל מגרש מינימלי שנקבע בה) בהתאם למותר באזורי רגישות 6, בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ

סעיף 149. דרישות הפרסום לא יחולו על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות,

גידור, מרעה - סככה, מתקני מרעה.




תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, 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 הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. 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 מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם 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 משרד איכ"ה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ו. איכות האוויר- ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ז. רעש- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד(לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד DBA 45 בשעות הלילה מ-06:00 עד 22:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ח. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>ט. בשלב הבקשה להיתר יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>רישום ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>	<p><b>6.5</b></p>



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:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.  
 קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.  
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.  
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- 20.0 מ' מציר הקו.  
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו.  
 כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.  
 כבלי חשמל מתח גבוה- 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.  
 כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת חשמל.  
 ארון רשת- 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.  
 שנאי על עמוד- 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.

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 פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)



תכנון זמין  
הדפסה 17





תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים: תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. תברואה: 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><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השחייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p>	
<p><b>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי 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><b>6.11 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

	<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. 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 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.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות שנחלה המתגורר שנחלה דרך קבע.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ז. 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, שרותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי למערכת סילוק שפכים.</p> <p>ט. בריכות השחייה תוקמנה ע"פ תקנות התכנון והבניה התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>י. כל בקשה להיתר בניה ביעוד קרקע חקלאית יתואם מול נת"י כך שלא יהווה הפרעה לדרך 91 ואחזקתה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p align="center"><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה מחניים, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>ב. הגבלות בנייה בגין גובה לרבות מכשול דקיק- הגובה המרבי המותר לבניה הינו על פי הגבלות הבנייה של שדה תעופה מחניים ואין לחרוג מהם. הגובה המרבי למכשול דקיק, כגון תרנים, אנטנות, ארובות, עמודי תאורה, קווי חשמל עיליים וכו' נמוך ב- 15 מ' מהאמור לעיל.</p> <p>ג. הגבלות בניה בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה- בנייה ושימושי קרקע עבור לולים, אורוות, 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.</p> <p>ד. הוצאת היתר בניה, בקשות לשימוש חורג, חייבות באישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
	<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריטת התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
	<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>

<b>6.15</b>	<b>פסולת בניין</b>
	בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.



<b>6.16</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	תא שטח 61E בתחום קווי הבניין של דרך 91 אשר ידרשו להפקעה לצמיחות לצורך הרחבת הדרך יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי הזכויות באותם המקרקעין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

