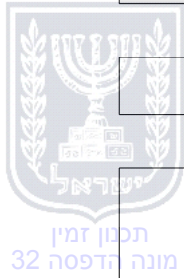


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0304139

משמר הירדן משק 82 (ג/22257)



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

פיצול מגרש למגורים מתוך נחלה 82 במשמר הירדן.
בנוסף התכנית עושה רה-ארגון של ייעודי הקרקע בתוך הנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית משמר הירדן משק 82 (ג/22257)

ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0304139

3.984 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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

256127 קואורדינאטה X

767618 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 82 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

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	21	

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
07/07/2016	8438	7299	הגדרות ע"פ תשריט מרקמים: מרקם כפרי	כפיפות	תמא/35 /1
30/07/2007	3711	5696	יעוד ע"פ תשריט ייעודי קרקע: ישוב כפרי/קהילתי	כפיפות	תממ/2 /9
03/03/2009	2630	5924	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של ג/16267 בתחומה של התכנית 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 ג/13003 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/13003



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				מועתז סבאג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מועתז סבאג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	04/09/2016	מועתז סבאג	14/09/2017		לא
חלוקה ורישום	מנחה	1: 250	1	11/05/2015	מועתז סבאג	14/09/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/05/2015	מועתז סבאג	14/09/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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	מיכאל כהן			משמר הירדן	(1)		04-6959844	04-6902818	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב משמר הירדן רח' המושבה 82 דואר נע גליל עליון
מיקוד: 12320.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל כהן			משמר הירדן	(1)		04-6959844	04-6902818	

(1) כתובת: מושב משמר הירדן רח' המושבה 82 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
	עורך ראשי	מועתז סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	קרית שמונה	93	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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>קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים (ע"פ מדיניות הפל"ח)</p>
<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>	<p>קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (ע"פ מדיניות הפל"ח)</p>
<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 באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, 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>3. בריכה טיפולית.</p> <p>4. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p>	<p>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים (ע"פ מדיניות הפל"ח)</p>

מונח	הגדרת מונח
	12. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים : בלוקים בנייה נקייה או מטויחים בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.
	13. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות הסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית.
	14. תנאי להיתר בניה לפעילות פל"ח הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות גישה חניה ופיתוח לאישור הוועדה המקומית .
	15. כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים ב' תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין.
	16. מבני משק חקלאיים קיימים בתחום המגורים -בנחלה יותר שימוש מבנים קיימים ותוספת/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 82 במשמר הירדן והקצאת מגרש לייעוד מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד .

2.2.2 הגדרת הוראות בינוי ושימושים ביעוד מגורים א'.

2.2.3 שינוי קווי בנין מתכנית ג/16267.

2.2.4 הסדרת המבנים המיועדים להריסה בתכנית מאושרת ג/16267.

2.2.5 חלוקה תכנונית למגרשים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	82B
מגורים בישוב כפרי	82A
קרקע חקלאית	82C, 82D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	82C, 82D

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,335	33.51
שטח חקלאי בעל מגבלות בניה וריסוס	1,484	37.25
שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	1,165	29.24
סה"כ	3,984	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	497.86	12.50
מגורים בישוב כפרי	839.04	21.07
קרקע חקלאית	2,646.19	66.44
סה"כ	3,983.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מבני עזר ושרות מחסנים וחניות מקורות.</p> <p>ג. בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יחידת מגורים אחת.</p> <p>2. יותרו חניה מקורה ומחסן בצמוד או שלא בצמוד למבנה המגורים.</p> <p>3. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות ותחום כנרת-רשות המים ובליווי כל האישורים הנדרשים עפ"י חוק. שטח לבריכה מקורה יחושב כחלק מהשטח העיקרי.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות.</p> <p>3. בריכת שחיה פרטית.</p> <p>4. פל"ח.</p> <p>5. יחידות אירוח.</p> <p>6. מבני משק חקלאיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר יחיד אחת ויחידת הורים קטנה בצמוד למבנה המגורים.</p> <p>2. יותר חניה מקורה ומחסן בצמוד או שלא בצמוד למבנה המגורים.</p> <p>3. תנאים למתן היתר בניה לשימוש פל"ח מקבוצות, 1, 2, ו-3 מפורטים בסעיף 1.9 בהוראות תכנית זו.</p> <p>4. יחידות אירוח יותרו בהתאם:</p> <p>4.1. מיקום יחידות האירוח:</p> <p>א. יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידת המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש.</p> <p>ב. יחידות האירוח ימוקמו באזור המיועד בתכנית למגורים.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל השתכנע מוסד התכנון כי לא ניתן להקים את יח' האירוח באזור המגורים מפאת גודלו או תצורתו ניתן לאשר הקמת יח' אירוח בשטח החקלאי שצמוד לאזור המגורים בהמשך רצוף ובצמוד לאזור מבני המגורים.</p> <p>ד. לענין סעיפים ב, ג, לא יראו את קיומם של מבני משק חקלאיים באזור המגורים כסיבה שלא למקם את יחידות האירוח בהמשך רצוף ובצמוד לאזור מבני המגורים.</p> <p>4.2. הוצאות היתר בניה ליחידות אירוח:</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 רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.
- ב. חזות המבנים תהיה "כפרית" ותשולב בבינוי הקיים. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במסגרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינות בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.
- ג. בסמכות הועדה המקומית להיתר הסבה של מבנה משק באזור מגורים למבנה ליחידת אירוח ובלבד שמבנה יחידת האירוח תואם את דרישות תכנית זו.
- ד. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר הבניה לחדרי האירוח.
- ה. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים הפיזיים.
- 4.3 הגבלות בניה ושימוש שמתחסות ליחידות אירוח:
- א. הנחיות תכנון ליח' אירוח: יח' האירוח יהיו כפופות לתנאים הפיזיים של משרד התיירות
- ב. מתקנים סניטריים: כל יחידת אירוח תכיל בתחומה יחידת שרותים סניטריים, מקלחת ו/או אמבטיה ומטבחון אחד בלבד.
- ג. הוראות עיצוב:
- עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.
- 4.4 מרווחי בניה פנימיים בתחום המגרש: אם לא צוין אחרת בתכנית מפורטת החלה באזור זה אז:
- א. מרווחי בניה בין מבנים ליח' אירוח יהיו:
- * בין קירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני מינימום 6 מטרים.
- * בין קיר עם פתחים לקיר ללא פתחים מינימום 3 מטרים.
- * בין קירות ללא פתחים-ללא הגבלה.
- 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.
- 4.5 דרכי גישה וכניסות: הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה, ולכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת.
- 4.6 שימושים מותרים:
- 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.
- ב. בסמכות הועדה לדרוש הכנת סקר סביבתי ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו כתנאי לאישורה.
- 4.7 בניית חדרי אירוח בשטח חקלאי:
- במידה ותגיע הועדה המקומית למסקנה שאין מקום לבניית יח' האירוח בתוך חלק מאזור המגורים, יותר להוציא היתר בניה בשטח החקלאי בתנאים הבאים.
- על מנת לא לפגוע בשימוש החקלאי הקיים או העתידי בשטח החקלאי של השכנים לא ינתנו היתרי בניה לצורכי תיירות אלה לאחר שהועדה המקומית תודיע לשכנים הגובלים בחלקה בה מבוקש ההיתר ותאפשר להם להגיש את התנגדותם.

<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.2</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>תאי שטח 82C, 82D :</p> <p>1. יותרו מבנים חקלאיים ומשקיים ע"פ תכנית ג/21904 או כל תכנית אחרת למבנים חקלאיים שתחליפה.</p> <p>2. בתא שטח 82C בלבד יותר מעבר לנ"ל גם שימושי פלי"ח ע"פ טבלה 1.9.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. לא יותר גידול בע"ח במבנים חקלאיים, במרחק הקטן ממרחקי ההצבה שקבע משרד החקלאות.</p> <p>2. בלולים קיימים שאינם משמשים יותר כלולים לא יותר גידול עופות והם ישמשו רק כמבנים חקלאיים ומשקיים אשר אינם מהווים מטרד סביבתי</p> <p>3. לא תותר בנייה חדשה של לולים, רפתות, דירים או מכלאות לבעלי חיים מכל סוג שהוא ואשר מהווים מטרד סביבתי.</p>	<p>4.3.2</p> <p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	9 (1)		1	36	230			30	200	500	82B	מגורים א'
אחורי (2)	2	6.5 (4)	1.6	4	19	160 (3)				160	835	82A	מגורים ב' כפרי
קדמי (2)	2	9 (1)		1 (6)	38	420			120	300	835	82A	מגורים ב' כפרי
אחורי (5)	1	9 (8)			18	150 (3)				150	835	82A	מגורים ב' כפרי
קדמי (5)	2	9 (8)				200				200	835	82A	מגורים ב' כפרי
אחורי (5)	2	9 (9)	9 (9)		9 (9)	9 (9)	9 (9)	9 (9)	9 (9)	9 (9)	1165	82C	מגורים ב' כפרי
קדמי (2)	2	9 (9)	9 (9)		9 (9)	9 (9)	9 (9)	9 (9)	9 (9)	9 (9)	1484	82D	מגורים ב' כפרי

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:

- תותרת הקמת חניה מקורה, או מחסן לשימוש ביתי בקו בנין קדמי וצידי אפס בתאי שטח 82A ו 82B. בהסכמת השכן בכתב ובאישור הועדה המקומית, כאשר ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- גובה מבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- סך כל אחוזי הבנייה בייעוד מגורים ב' כפרי לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 9 מ' גג רעפים, 7.5 מ' גג שטוח.

(2) לפי תשריט.

- (3) בתא שטח 82A הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים-פלי"ח בין (קב' 2) (לקב' 3) ולהיפך וזאת בתנאי שזכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסה"כ זכויות הבנייה לשימושים הללו לא יעלו על 310 מ"ר סה"כ (לפי תכנית מאושרת ג/16267).
- (4) 6.5 מ' עבור גג רעפים, 4.5 מ' גג שטוח.
- (5) לפי תשריט, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.
- (6) תותר יח"ד אחת ויח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (7) 2 + קומה תת קרקעית בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.
- (8) 9 מ' גג משופע, 8 מ' גג שטוח.
- (9) לפי תכנית ג/21904 או כל תכנית אחרת למבנים חקלאיים שתחליפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>תנאים לביצוע התכנית תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</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 לרשת 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 המועצה. 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 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p>	

6.3	חשמל
	<p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>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 עבודת 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>

6.4	מגבלות בניה לגובה
	<p>הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים :</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 המירבי המותר לבניה הינו על פי הגבלות הבנייה של שדה תעופה מחניים ואין לחרוג מהם. הגובה המירבי 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>

6.5	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה</p>

	חניה	6.5
	<p>(2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה לחדרי האירוח יוסדרו בתוך תחומי המגרש על פי התקן הנ"ל. לא תותר חנית אורחים לנופשים על דרכים ציבוריות.</p>	
	הפקעות לצרכי ציבור	6.6
	<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
	חלוקה ו/ או רישום	6.7
	<p>התכנית כוללת חלוקה תכנונית למגרשים בהתאם למוצג בנספח החלוקה.</p>	
	פסולת בניין	6.8
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון 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 בנין.</p>	
	פיקוד העורף	6.9
	<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>	
	שרותי כבאות	6.10
	<p>קבלת התחיבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	היטל השבחה	6.11
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
	עיצוב אדריכלי	6.12
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	
	ניהול מי נגר	6.13
	<p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 3. 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>	

פיתוח תשתית	6.14
<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.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.15
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



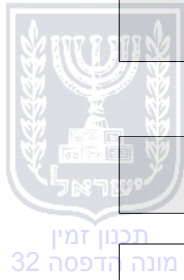
מבנים קיימים	6.16
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p>	



מבנים קיימים	6.16
<p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת 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.</p> <p>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מבנה שנבנה בתחום התוכנית 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>	

חיזוק מבנים, תמא / 38	6.17
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית
<p>זמן משוער לביצוע 7 שנים מיום אישורה.</p>

