

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי : גליל עליון**  
**תחום שיפוט מוניציפלי : מבואות חרמון**  
**שם ישוב : משמר הירדן**

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מספר ג/ 13101 - שינוי יעוד קרקע לשטח חקלאי מיוחד במשמר הירדן, המהווה שינוי לתוכניות מסי משי"צ/65 וג/10321 המאושרות.

**1.2 מקום התוכנית:**

מושב משמר הירדן.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 255.600	צפון: 766.850
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13829	-	12
13851	65	49-56, 64
13852	-	9-12, 80

**1.3 שטח התוכנית:**

שטח התכנית הינו כ- 34.10 דונם, מדוד גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

**יזם התוכנית:** משמר הירדן - כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ. ד.ג. חבל כורזים. מיקוד 12320. טלפון: 04/6935698.

**מגיש התוכנית:** משמר הירדן - כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ. ד.ג. חבל כורזים. מיקוד 12320. טלפון: 04/6935698.

**עורכי התוכנית:** דיאמנט-ברגר אדריכלים.ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559. מסי רשיון: -אדרי' רוזה דיאמנט: 36648. -אדרי' רודי ברגר: 36069.

**1.5 יחס לתוכניות אחרות:**

תמ"א 31 -

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפר/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות.

**תכניות מתאר ארציות אחרות:** התוכנית תואמת לתמ"אות.

ת.מ.מ. 2 - יעוד קרקע: קרקע חקלאית.

**תוכנית מפורטת מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מסי משי"צ/65 וג/10321 המאושרות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לחוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

הודעה על אישור תכנית מס. 15101  
 פורסמה בילדית הפרסומים מס. 522  
 מיום 21.9.09

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 13101  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 כיום לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,000 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
01.02	עדכון 1
02.02	עדכון 2
10.02	עדכון 3
06.03	

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
- שטח חקלאי מיוחד - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון
- דרך חקלאית מיוחדת - אדום עם פסים ירוקים באלכסון
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- דרך חקלאית מיוחדת לביטול - קוים אדומים באלכסון
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קוי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (מציר הרצועה בדרך ארצית)
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

**1.10 טבלת שטחים:**

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
קרקע חקלאית	0.50	1.47	-	-
שטח חקלאי מיוחד	32.70	95.89	33.35	97.80
דרך חקלאית מיוחדת	0.90	2.64	0.75	2.20
סה"כ	34.10	100.00	34.10	100.00

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

- הרחבת שטח חקלאי מיוחד ב- 0.94 דונם.
- העלאת אחוזי בניה בשטח חקלאי מיוחד.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית ודרך חקלאית מיוחדת לשטח חקלאי מיוחד.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
חקלאי מיוחד	9,504

\*מתוכם 7,194 מ"ר אושרו בעבר בתכנית ג/10231. התוספת המבוקשת = 2,310 מ"ר.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. שטח חקלאי מיוחד: נועד לחקמת לולים, מחסנים ומתקנים הקשורים ישירות בגידול עופות, כגון חדר חשמל, חדר שנאים, גדרות, שבילים, משטחים, מעבירי מים, מיכלי תערובת ומיכלי מים.

3. דרך חקלאית מיוחדת: נועד לדרך מצעים ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה.

**3.2 טבלת זכויות ותגובות פנייה:**

לא יינתנו חתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות ותגובות פניה לפי תקנות התכנון והמבנה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשי"ב-1992).

תערו	גובה בניה מקסי	סה"כ	תכנית קרקע	שטח שירות	שימושי שטח עלוקד	מתחם מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	בין מב-נים	קדמי	אחורי	קווי בנין במי	גודל מגרש מניי	שם האזור, שימושי שטח עלוקד	
	במ"י	מס' קומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטח שירות	שימושי שטח עלוקד	מתחם מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	בין מב-נים	קדמי	אחורי	קווי בנין במי	גודל מגרש מניי	שם האזור, שימושי שטח עלוקד
	4.5	1	30%	30%	1.5%	28.5%	-	30%	8.0	5.0	5.0	5.0	33.35	שטח חקלאי מיוחד
אסורה כל בניה.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך מקלאת מיוחדת

תערו:

\* גובה המבנים יומדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הממוכה מבין חשתים, עד לנקודה הגבוהה ביותר של המבנה.

\*\* המרחק בין מבני שירות יהיה 1.5 מ'.

\*\*\* גובהם של מפלי מים ותערוכת שמעל למצוין בטבלת לעיל, יאושר ע"י חועדה המקומית.

**א. - הוראות והנחיות נוספות:**

הנחיות סביבתיות, בינוי ועיצוב אדריכלי:

- א. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.
- ב. הגנות יוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית.
- ג. כל המבנים יהיו אטימים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
- ד. הזרמת מי השטיפה תהיה באמצעות שיפועים מתאימים בתוך המבנה לעבר מוצאים מבוקרים. החמצה למשטחי הלולים יהיה בזלתי או לחילופין יחופה באדמה גננית כדי למנוע היוצרות שפכים לבנים הבולטים למרחוק.
- ו. גגות המבנים יבוצעו מחומר שאינו מבריק ומסנוור, או לחילופין יצבעו בצבע לא מבריק.
- ז. יש להסתיר את המבנים שבתחום התכנית מדרך ראשית מס' 91 ע"י צמחיה צפופה.

**ב. - תשתיות:**

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. אל מערכת הניקוז של שטחי הלולים לא יוזרמו שפכים מן הלולים וכן לא יושלך זבל עופות אל תעלות הניקוז.
3. **ביוב:** לגבי כל יעוד משקי שנדרש פתרון של ביוב, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.  
**הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
3. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור וחסימה מתחברת חשמל. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**5. אישפה:**

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בחיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. איסוף וסילוק זבל העופות ייעשה על פי הנחלים שייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.

**6. פינוי פסדים:** תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון לפינוי הפסדים באישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה ומהנדס הרשות המקומית. הטיפול בפגרי עופות ייעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות. יוזם התכנית יבצע מתקנים וסידורים לפי דרישת משרד הבריאות והרשות המקומית לסילוק פגרים למצבור זבל על פי הצורך. חוות הלולים תשולב בהסדר פינוי פסדים הקיים במושב משמר הירדן. המושב חתום מול קבלן אזורי לפינוי פסדים והטמנה מסודרת באתר תאנים.

**7. סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

**8. תשתיות תת-קרקעיות:** קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

### ג. - הוראות כלליות

**1. חלוקה:** חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

**2. המקעות:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3. רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

**4. תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**5. היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6. חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**7. כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**8. תיתרי בניה:** מתן היתרי בניה מותנה באישור והסכמת משרד הבריאות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה וכן בהסתרת הבניה על ידי צמחיה. כל בקשה להיתר בניה שתוגש לפי תכנית זו תראה פתרונות לבעיות ביוב, ניקוז, סילוק פגרים ונגישות.

### פרק 4 - מימוש התוכנית

**תקפות התוכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_

יוס התוכנית:

\_\_\_\_\_

מגיש התוכנית:

\_\_\_\_\_

דיאמונט ברגר  
אדריכלות ופנימי ערים

עורך התוכנית:

\_\_\_\_\_