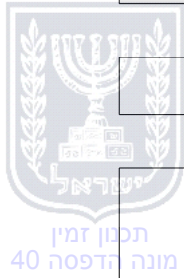


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0260083

פיצול נחלה 2 - משמר הירדן (ג/22265)



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

מטרת התכנית הינה פיצול מגרש מנחלה מספר 2 במשמר הירדן, חלוקת זכויות הבניה המאושרות ושינוי בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול נחלה 2 - משמר הירדן (ג/22265)

ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0260083

שטח התכנית 4.654 דונם

1.2

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
קואורדינאטה X	256709
קואורדינאטה Y	767655

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 2, 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
	1		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		122
13469	מוסדר	חלק		170

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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. יעוד ע"פ- תשריט יעודי קרקע : ישובכפרי/קהילתי שטח למניעת זיהום מים.	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

הערה לטבלה:

תכנית גע/מק/206 - סוג היחס: החלפה. תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/206 בתחומה של תכנית זו. מספר ילקוט: 6224, תאריך: 12/04/2011.

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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	28/06/2017	מועתז סבאג	14/11/2014	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 40

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	סימי כהן			משמר הירדן	(1)		04-6937529	04-6935698	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משמר הירדן משק 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סימי כהן			משמר הירדן	(1)		04-6937529	04-6935698	

(1) כתובת: משמר הירדן נחלה 2.

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		tichnon@sab ageng.co.il



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.

מונח	הגדרת מונח
קבוצה מס' 1-שימושים חקלאיים (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	1. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. 2. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצה מס' 2-שימושים מבוססים על הפעילות החקלאית (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	א. עיבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמה 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 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. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים למוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים-מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים	1. 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'). 2. 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 באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. 3. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. 1. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. 2. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. 3. בריכה טיפולית. 4. הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.

הגדרת מונח	מונח
<p>5. קייטינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. 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 ולתשבי המקום והסביבה וכד'. 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). 3. הנחיות כלליות וזכויות בניה לפעילות פל"ח ביעוד מגורים וחקלאי עם הנחיות מיוחדות יחדיו: 4. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 310 מ"ר (עיקרי ושרות) כולל מבני קיט. 5. מספר הקומות המרבי: 2+ קומה תת קרקעית. גובה - עד 9 מ' או לפי מבנה קיים. 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 שרות. 7. השטח המיועד לשימוש פל"ח על פי סעיף זה יופחת משטחי בניה מותרים לשימושי פל"ח לפי תכנית זו. 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 תחבורה. לא יותר מבנה אחסנה הדורש מעבר ל- 4 מקומות חניה ו/או חניה תפעולית אחת- (עפ"י תקנות החניה- 2016), מבנה זה יותר בחלק אחורי של המגרש בלבד וגישה למבנה זה תהא ברוחב מינימלי של 4 מ', תנאי להיתר למבנה אחסנה הינו הסכמת השכנים הגובלים. לא יותר מבנה אחסנה או לציוד או לחומרים המהווים מטרד או נזק לסביבה הקרובה. 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 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 המשרד להגני"ס. 10. לא יוצא היתר לבניה או שימוש לפל"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לוועדה המקומית. 11. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי: מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	שימושים משקיים ושימושי פל"ח

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 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 2 במשמר הירדן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת זכויות בתא שטח 2B ביעוד מגורים א', מתוך הזכויות שניתנו למגורים בישוב כפרי בתכנית נג/הדפסה 40 תכנון זמין מונה הדפסה 40, ללא תוספת זכויות בניה.
- שינוי קווי בניין שנקבעו בתכניות ג/16267 ו- גע/מק/206.
- שינוי גודל מגרש מינימלי של מגרש שיותר להקים עליו מבנה.
- שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2B
מגורים בישוב כפרי	2A
קרקע חקלאית	2C, 2D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2C

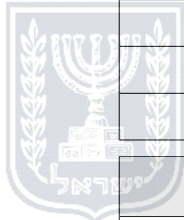
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,136	45.90
שטח חקלאי	2,055	44.16
שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	463	9.95
סה"כ	4,654	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.43	10.75
מגורים בישוב כפרי	1,635.24	35.13
קרקע חקלאית	2,518.6	54.11
סה"כ	4,654.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 2B : 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. יותרו חניה מקורה ומחסן בצמוד או שלא בצמוד למבנה המגורים. 2. בריכת שחיה פרטית ללא קירווי. 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	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 2A : 1. בית מגורים. 2. מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות. 3. בריכת שחייה פרטית. 4. מבנים לשימוש פל"ח. 5. יחידות אירוח. 6. מבני משק חקלאיים.</p>
4.2.2	<p>הוראות בינוי</p> <p>א</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. יחידות אירוח יותרו בהתאם : 4.1 מיקום יחידות האירוח : א. יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידת המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש. ב. יחידות האירוח ימוקמו באזור המיועד בתכנית למגורים. 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. 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. 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 כסטייה 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.
- על מנת לא לפגוע בשימוש החקלאי הקיים או העתידי בשטח החקלאי של השכנים, לא ינתנו היתרי בניה לצורכי תיירות אלא לאחר שהועדה המקומית תודיע לשכנים הגובלים בחלקה בה מבוקש ההיתר ותאפשר להם להגיש את התנגדותם.



תכנון זמין
מונה תדפיס 40



תכנון זמין
מונה תדפיס 40



תכנון זמין
מונה תדפיס 40

מגורים בישוב כפרי	4.2
קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
<p>תאי שטח 2C, 2D :</p> <p>1. ע"פ תכנית ג/21904 או כל תכנית אחרת למבנים חקלאיים שתחליפה.</p> <p>2. בתא שטח 2C יותר מעבר לנ"ל גם שימושי פל"ח בהתאם ל-טבלה 1.9 וסעי' 4.2.2 שלעיל.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>11. בלולים קיימים, שאינם משמשים יותר כלולים, לא יותר גידול עופות והם ישמשו רק כמבנים חקלאיים ומשקיים אשר אינם מהווים מטרד סביבתי.</p> <p>2. לא יותר גידול בע"ח במבנים חקלאיים, במרחק הקטן ממרחקי ההצבה שקבע משרד החקלאות.</p> <p>3. לא תותר בנייה חדשה של לולים, רפתות, דירים או מכלאות לבעלי חיים מכל סוג שהוא ואשר מהווים מטרד סביבתי.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(2)	2	(2)	(2)	(2)	230			50	180	500	2B	מגורים	מגורים א'
(2)	2	(4) 6.5	(2)	(2)	(3) 160				160	1634	2A	אירוח כפרי	מגורים ב' כפרי
(2)	2	(1) 9	(2)	(2)	420			100	320	1634	2A	מגורים	מגורים ב' כפרי
(2)	2	(7) 9	(2)	(2)	(3) 150				150	1634	2A	פעילות לא חקלאית	מגורים ב' כפרי
(2)	2	(7) 9	(2)	(2)	200				200	1634	2A	קרקע חקלאית	מגורים ב' כפרי
(2)	2	(8)	(2)	(2)		(8)	(8)	(8)	(8)	463	2C	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
(2)	2	(8)	(2)	(2)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	2055	2D	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 צידי אפס בין תאי שטח 2A ו 2B. בהסכמת השכן בכתב ובאישור הועדה המקומית, כאשר ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש. גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או -החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או חפורה, 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) 9 מ' גג רעפים, 7.5 מ' גג שטוח.

(2) לפי תשריט.

- (3) בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בנייה בין שימושי פלי"ח מקב' 2 לקב' 3 ולהיפך, 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' גג רעפים, 4.5 מ' גג משופע.
- (5) תותר יח"ד אחת ויח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (6) +2 קומה תת קרקעית שגובהה לא יעלה על 2.2 מ'.
- (7) 9 מ' גג משופע, 8 מ' גג שטוח.
- (8) לפי ג/21904 או כל תכנית אחרת למבנים חקלאיים שתחליפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>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>
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. מים : תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>3. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית, ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. 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>
6.3	חשמל
	<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p>

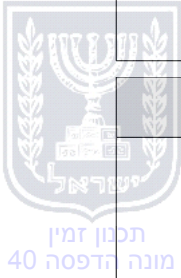


6.3	חשמל
	<p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני 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	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 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>

6.5	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</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 והיחידה הסביבתית ברשות המקומית ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>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>

<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</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>6.7 שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.9</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> <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 אינרטיב.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.10 מבנים קיימים</p>	<p>6.10</p>
<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> <p>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.</p> <p>ב. 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>מבנים קיימים</p> <p>מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, 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>6.10</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>-מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. -בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. -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>6.11</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.12</p>
<p>מגבלות בניה לגובה</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 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, אורות, 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. ד. הוצאת היתר בניה, בקשות לשימוש חורג, חייבות באישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.13</p>
<p>עיצוב אדריכלי</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 ועדה המקומית.</p>	<p>6.14</p>
<p>פיתוח תשתית</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. ב. למערכות 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 בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות</p>	<p>6.15</p>

6.15 פיתוח תשתית	
	המקומית.

6.16 עתיקות	
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

6.17 חלוקה ו/ או רישום	
<p>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 ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	

6.18 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.