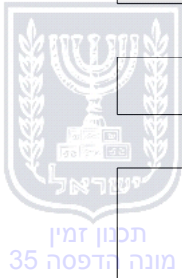


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0260497

פיצול נחלה במשק 41, משמר הירדן- ג/22064



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל העליון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/12/2017

לאשר את התוכנית

20/03/2018

יר"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

פיצול נחלה (משק 41) במשמר הירדן והקצאת מגרש ליעוד מגורים א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

22064/ג- משמר הירדן-ג/41 , פיצול נחלה במשק 41 , משמר הירדן-ג/22064

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

253-0260497

מספר התכנית

5.064 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

256592 קואורדינאטה X

767775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 41, 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
			משמר הירדן

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13466	מוסדר	חלק	70	

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	רגישות א' 1 - פגיעת מי תהום גבוהה	5704	3916	16/08/2007
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
תממ/ 2 / 9	כפיפות	יעוד ע"פ - תשריט יעודי קרקע: ישוב כפרי/קהילתי שטח למניעת זיהום מים.	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	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

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
מבנים קיימים	רקע	1: 250	1	25/05/2016	מועתז סבאג	28/06/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/11/2014	מועתז סבאג	28/06/2017	תשריט מצב מאושר	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



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	עליזה בן עזרא			משמר הירדן	(1)		04-6935724	04-6990152	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משמר הירדן ד.נ. גליל עליון משק 41.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עליזה בן עזרא			משמר הירדן	(1)		04-6935724	04-6990152	

(1) כתובת: משמר הירדן ד.נ. גליל עליון משק 41.

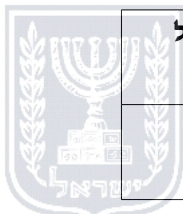
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	קרית שמונה (1)	93	04-6959844	04-6902818	tichnon@sab ageng.co.il

(1) כתובת: קרית שמונה, אזור תעשייה צפונית, ת.ד. 255, מיקוד 113021.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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)	<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>
קבוצה מס' 2-שימושים מבוססים על הפעילות החקלאית (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים למוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים.</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>
קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים	<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>3. בריכה טיפולית.</p> <p>4. הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p>

הגדרת מונח	מונח
<p>5. קייטרינג, 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'.</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 ושרות) כולל מבני קיט.</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 שרות.</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 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.</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 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.</p> <p>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. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>שימושים משקיים ושימושי פל"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 (משק 41) במשמר הירדן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול נחלה מס' 41 ושינוי ייעוד המגרש המפוצל מאזור מגורים בישוב כפרי לאזור מגורים א'.
2. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ג/16267.
3. שינוי גודל מגרש מינימלי של מגרש שמותר להקים עליו בנין.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	41B
מגורים בישוב כפרי	41A
קרקע חקלאית	41C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	41B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	41A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	41C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
49.37	2,500	מגורים בישוב כפרי
50.63	2,564	שטח חקלאי בעל מגבלות בניה וריסוס
100	5,064	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.89	500.62	מגורים א'
39.45	1,997.63	מגורים בישוב כפרי
50.66	2,565.06	קרקע חקלאית
100	5,063.31	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 41B:</p> <p>א. בית מגורים.</p> <p>ב. מבני עזר ושרות מחסנים וחניות מקורות.</p> <p>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.</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	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 41A:</p> <p>1. בית מגורים.</p> <p>2. מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות.</p> <p>3. בריכת שחיה פרטית.</p> <p>4. מבנים לשימוש פל"ח.</p> <p>5. יחידות אירוח.</p> <p>6. מבני משק חקלאיים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>1. תותר יחידת אחת ויחידת הורים קטנה בצמוד למבנה המגורים.</p> <p>2. יותרו 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. מימיקום 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>

4.2. הוצאות היתר בניה ליחידות אירוח:

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 להתיר 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.

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. 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 לבנית 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



<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.2</p>
<p>מבוקש ההיתר ותאפשר להם להגיש את התנגדותם.</p>	
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>תא שטח 41C : 1. ע"פ תכנית ג/21904 או כל תכנית אחרת למבנים חקלאיים שתחליפה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל כללי מגרש			
(3)	2	(3)	(3)	(3)	(3)	(1) 160				160	1998	41A	מגורים כפרי	מגורים כפרי
(3)	2	(3)	(3)	(3)	(3)	390			90	300	1998	41A	מגורים כפרי	מגורים כפרי
(3)	2	(3)	(3)	(3)	(3)	(1) 150				150	1998	41A	מגורים כפרי	מגורים כפרי
(3)	2	(3)	(3)	(3)	(3)	200				200	1998	41A	מגורים כפרי	מגורים כפרי
(8)	2	(8)	(8)	(8)	(8)	260			60	200	500	41B	מגורים א'	מגורים א'
(8)	9	(8)	(8)	(8)	(8)		(9)	(9)	(9)	(9)	2565	41C	מגורים א'	מגורים א'

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 בקו בנין קדמי וציד-ימני אפס בתאי שטח 41A ו 41B. בהסכמת השכן בכתב ובאישור הועדה המקומית, כאשר ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש.

גובה מבנים 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.

סך כל אחוזי הבניה בשטח במגורים במשק לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של ישוב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתא שטח 41A הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה 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).

(2) 6.5 מ' גג רעפים, 4.5 מ' גג שטוח.

(3) לפי תשריט למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.

(4) תותר יחיד אחת ויחיד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.

(5) 9 מ' גג משופע, 7.5 מ' גג שטוח.

(6) +2 קומה תת קרקעית בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.

(7) 9 מ' גג משופע, 8 מ' גג שטוח.

(8) לפי תשריט.

(9) לפי תכנית ג/21904 או כל תכנית אחרת למבנים חקלאיים שתחליפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <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> <p>1. לא יוצא היתר בניה בנחלה אלא לאחר הסדרת כל השימושים הקיימים בנחלה כולל שימושים חקלאיים ושימוש פלי"ח.</p> <p>2. השימוש במבנים החקלאיים הקיימים בנחלה והקמת מבנים חקלאיים חדשים יהיו בכפוף להנחיות לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מים:</p> <p>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.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>1. 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>2. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. 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>3. 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:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p>	<p>6.3</p>

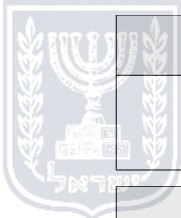
6.3	חשמל
	<p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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 כריה 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 הענין.</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	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>

6.5	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת 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>

6.6	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 בנין, 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 בנין.</p>

<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</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>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם. במקום שהדבר נדרש על פי דין תהווה ההתחייבות תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.9 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. 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 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>	
<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. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א.על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה 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. 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>6.11 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.11</p>
<p>מגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים: א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור הסכנת ציפורים לתעופה. ב. הגבלות בנייה בגין גובה לרבות מכשול דקיק - הגובה המירבי המותר לבנייה 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, אורוות, רפתות, דירים, מכלאות בעלי חיים מכל סוג שהוא וכד', גידולים למינהם, חממות וכד', תהיה בכפוף לקביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, באישור רשות התעופה האזרחית. ד. הוצאת היתר בניה, בקשות להקלה בקשות לשימוש חורג, חייבות באישור רשות התעופה האזרחית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י 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 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.</p>	
<p>6.15 ניהול מי נגר</p>	<p>6.15</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>6.16 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 פיתוח תשתית</p>	<p>6.17</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 הוועדה המקומית. 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. 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 הוועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.18 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.18</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</p>	

6.18

חומרי חפירה ומילוי

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.

2. חציבה ומילוי

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ב. בהעדר איזון:

1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע 7 שנים מיום אישורה.

