

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/05/2022

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

21/07/2022

תכנית מס' 253-0936559

תאריך

משמר הירדן- נחלה 74 ג/26335

תכנון זמין

מונה הדפסה 24

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 24



תכנון זמין

מונה הדפסה 24

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 ופיתוח של נחלה 74 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 לפלי"ח סה"כ 960 מ"ר זכויות בניה בנחלה.

עיקרי התכנית :

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי בעל הנחיות מיוחדות (פלי"ח) ליעוד מגורים בישוב כפרי לצורך הגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 ד'.

- הוספת יח"ד.

- קביעת מנגנון לפיצול מגרש מהנחלה באמצעות תשריט חלוקה.

- שינוי קווי בניין.

- הרחבת שימושי פלי"ח בהתאם למדיניות המחוז.

- הסדרה של מבנה לול חקלאי שהוקם ע"י הסוכנות ב-1981 והורחב.

-הגדרת זכויות בניה בקרקע חקלאית.

-הקטנת גודל מגרש מינימלי וקווי בניין שנקבע בתכנית ג/ 21904.

בתכנית מוצע בתא שטח 74A (הנחלה)- 775 מ"ר עבור מגורים (3.5 יח"ד), 310 מ"ר זכויות לפלי"ח ע"פ תכנית תקפה ג/ 16267 ו- 200 מ"ר עבור שימושים חקלאיים.

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
משמר הירדן- נחלה 74 ג/26335	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	מספר התכנית	
253-0936559	שטח התכנית	1.2
4.117 דונם	סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"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

256130 קואורדינאטה X

767520 קואורדינאטה Y

מושב משמר הירדן נחלה 74.

1.5.2 תיאור מקום**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
	74		משמר הירדן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13466	מוסדר	חלק	27	28

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
16267 ג/	74

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
תתל/ 75	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 75. הוראות תכנית תתל/ 75 תחולנה על תכנית זו.	9532	4849		12/04/2021
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 וקווי בנין	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
גע/ מק/ 200	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/ 200 בתחומה של תכנית זו.	6307	173		10/10/2011

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינץ בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינץ בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	22: 33 28/06/2022	גינץ בליש	28/06/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 24

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	(1)		משמר הירדן כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	משמר הירדן			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	אפרים נעים			משמר הירדן	(1)		04-6931392		efna1@bezeqint.net
פרטי	אראלה נעים			משמר הירדן	(1)		04-6931392		efna1@bezeqint.net

(1) כתובת: רח' שושנת הירדן 74, משמר הירדן ד.ג. גליל עליון 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
	עורך ראשי	גינן בליש		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ	.	(1)		04-6029585	04-6679669	jenine@aradp lan.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מתניה חן ציון	697	חן בר מדידות	מצפה נטופה	מצפה נטופה		04-6782595	04-6785643	mati.chenbar@gmail.com

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 יחורים 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 באוכלוסייה 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 יותרו 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 ופיתוח של נחלה 74 במשמר הירדן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי בעל הנחיות מיוחדות (פלי"ח) ליעוד מגורים בישוב כפרי לצורך הגדלת שטח המגורים בנחלה ל-2.5 ד'.
- הוספת יח"ד.
- קביעת מנגנון לפיצול עתידי של מגרש משטח המגורים בנחלה.
- שינוי קווי בנין.
- הרחבת שימושי פלי"ח בהתאם למדיניות המחוז.
- הסדרה של מבנה לול חקלאי שהוקם ע"י הסוכנות ב 1981 והורחב.
- קביעת זכויות בניה, הקטנת גודל מגרש מינימלי ושינוי קווי בנין בשטח החקלאי.
- תוספת זכויות בניה למגורים ולשימושים חקלאיים בשטח המגורים של הנחלה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	74A
קרקע חקלאית	74B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	74A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	74B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	1,617	39.28
מגורים בישוב כפרי	1,541	37.43
שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	959	23.29
סה"כ	4,117	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.24	60.72
קרקע חקלאית	1,617.19	39.28
סה"כ	4,117.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>בשטח זה יותר:</p> <p>א. מגורים, לרבות מבנים נלווים כגון: מבני עזר ושרות, מחסן וחניה מקורה.</p> <p>ב. בנוסף לשימוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית כפי שמפורט בסעיף 1.9 בהגדרות קבוצות מס' 3-1.</p> <p>ג. בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>יחידת הורים קטנה תהיה בצמוד למבני המגורים של בעל הנחלה.</p>
ב	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף של עד 500 מ"ר. רק במקרה בו קיים בניין בנוי כדין, והבניה הקיימת אינה מאפשרת חלוקת מגרש בגודל עד 500 מ"ר, הוועדה המקומית תוכל לאשר מגרש גדול יותר.</p> <p>2. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד בלבד, ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים שנחלה.</p> <p>3. פיצול מגרש מחלקת המגורים שנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויציג גישה למגרש המפוצל.</p> <p>תשריט חלוקה יאושר בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים שנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים ולמשרד. שטח המשרד לא יעלה על 40 מ"ר ויהיה חלק ממבני המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. כמו כן, יש לציין כי תנאי למתן היתר בניה לשימוש זה הינו פתרון חניה בתחום המגרש. שטחים אלו יהיו על חשבון שטחי הבניה למגורים ולא בנוסף להם.</p> <p>ב. תשריט החלוקה יכלול גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מהדרך.</p> <p>השטח שיוגדר כגישה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות כגון: קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'.</p> <p>ג. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים שנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. בריכות השחיה תוקמנה ע"פ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תיקון 2</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>התשס"ח 2008.</p> <p>2. תנאי להקמת יחידות האירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ליח"א יהיה הימצאות מבנה מגורים בתא השטח.</p>	
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
יותרו שימושים בהתאם לתכנית ג/ 21904 באזור רגישות 6.	
הוראות	4.2.2
<p>א</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>בשטח החקלאי יחולו מגבלות ריסוס וכן יותרו מבנים חקלאיים ומשקיים אשר אינם מהווים מטרד סביבתי כגון: מתבן, מחסן חקלאי וכד'. לא תותר בנייה חדשה של לולים, רפתות, דירים או מכלאות לבעלי חיים מכל סוג שהוא ואשר מהווים מטרד סביבתי. רפתות/דירים/לולים הקיימים, לפני אישור תכנית ג/16267 יאושרו כפי שהם, תוספות למבנים אלה יאושרו בתנאי הסכמת שכנים ואישור הוועדה המקומית ובכפוף להנחיה הבאה:</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה חקלאי המהווה מטרד (דיר/רפת/לול) הנמצא חלקו בתחום המגורים וחלקו בחקלאי אלא לאחר הריסה ו/או הפסקת שימוש חקלאי בחלק החודר למגורים ושינוי השימוש בחלק זה לשימושי פל"ח או מתן התחייבות חתומה ע"י עו"ד לבצוע האמור לעיל תוך פרק זמן סביר. תנאי להוצאת היתר בנחלה הינו בצוע בפועל של האמור לעיל או מתן ערבות בנקאית לבצוע האמור לעיל בנוסף להתחייבות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	מזערי	סה"כ	מזערי	סה"כ	מזערי	סה"כ	מזערי	סה"כ	מזערי	סה"כ	מזערי	סה"כ
5 (4)	2 (3)	9 (2)	3 (1)	30	775	120	655	2420	74A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
0	1	6.5 (7)	4 (6)	160 (5)	160		160	2420	74A	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי	
0	2 (3)	9 (2)		150 (5)	150		150	2420	74A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
0	2 (3)	9 (2)		200 (5)	200 (8)		200	2420	74A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
3	9 (9)	9 (9)		9 (9)	9 (9)	9 (9)	9 (9)	1600	74B	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בשטח המגורים:

- 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.
- תותר בריכת שחיה בכפוף להוראות משרד הבריאות בקו אחורי 0.
- סך כל אחוזי הבנייה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.
- שטח חניה מקורה ו/או בריכה מקורה יהיה על חשבון זכויות הבניה.

ב. קו הבניין בין שטח המגורים ביישוב כפרי לבין השטח החקלאי בנחלה יהיה אפס.

ג. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ד. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

ה. 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 בשני השימושים יחד, לא יעלו על 310 מ"ר.

ו. בשטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי" הוועדה המקומית יכולה לקבוע גודל מגרש מזערי הקטן מהמצוין בטבלה לצורך פיצול של מגרש מנחלה- בכפוף לעמידה בכל תנאי סעיף 4.1.2 להוראות אלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3+ יחידת הורים קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה.

(2) 9 מ' גג משופע, 8 מ' גג שטוח.

(3) 2+ קומה תת קרקעית שגובהה לא יעלה על 2.2 מ'.

(4) למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו ע"פ תשריט מצב מוצע, ובקונטור מבנים אלו.

(5) מ"ר.

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

(7) 6.5 מ' גג רעפים, 4.5 מ' גג שטוח.

(8) מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים.

(9) 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 תכנון זמין מונה הדפסה 24, 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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

	6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
	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.	
	6.2 חניה	6.2
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
	6.3 איכות הסביבה	6.3
	א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.	
	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.	
	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.	
	ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.	
	ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים 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.	
	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.	
	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.	
	ח. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.	
	ט. בשלב הבקשה להיתר יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.	
	6.4 חלוקה ו/ או רישום	6.4
	תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.	
	6.5 חשמל	6.5
	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:

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 פרטני 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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



<p align="center">6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>ביוב:</p> <p>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.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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 המועצה המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>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 align="center">6.7 ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. 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>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center">6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center">6.10 פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.10</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 align="center">6.11 שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.12	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי להיתר הינו אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, ככל שיידרש.</p> <p>2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית או הנחיות מרחביות.</p> <p>3. תנאי להיתר למבנים חקלאיים הינו עמידה בכל ההנחיות הסביבתיות למבני משק חקלאיים ובהתאם למפורט במסמך המדיניות של משרד החקלאות 2013 על שינויו.</p> <p>4. תנאי להיתר יהיה הגשת נספח סניטרי למערכת סילוק בשפכים.</p> <p>5. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>6. לא יינתנו היתרי בניה 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>7. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>8. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>9. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>10. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>11. 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>
6.13	חומרי חפירה ומילוי
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
6.14	מגבלות בניה לגובה
	<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>

מגבלות בניה לגובה**6.14**

ג. הגבלות בניה בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה- בניה 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 להקלה, בקשות לשימוש חורג, חייבות באישור רשות התעופה האזרחית.

הריסות ופינויים**6.15**

מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ושלא ניתן להכשירו מכוח תכנית זו, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24