

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/12/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

07/07/2022

תכנית מס' 253-0942359

תאריך מ"מ י"ר הוועדה המחוזית

משמר הירדן נחלה 16 (ג/26510)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 262-1013044

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 24/10/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא פיצול מגרש מגורים שני מנחלה מספר 16 במשמר הירדן.

תכניות החלות בשטח:

ג/20798, ג/16267, ג/13003.

ע"פ תכנית ג/20798 הזכויות המאושרות למגורים בישוב כפרי הן: 390 מ"ר ל-1.5 יח"ד+160 מ"ר ל-4 יח"א+

150 לפל"ח סה"כ - 700 מ"ר.

הזכויות המאושרות למגורים אי (פיצול ראשון): 260 מ"ר ליח"ד 1.

התכנית המוצעת כוללת:

1. פיצול שני מנחלה 16, באמצעות שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א'.

2. תוספת יחידת דיור לפי תמ"א 35 ב/1.

3. שינוי קווי בניין.

4. תוספת זכויות בניה למגרש המפוצל - 250 מ"ר (200 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שירות) עבור מגורים.

5. תוספת זכויות בניה בנחלה - 200 מ"ר עבור שימושים חקלאיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית משמר הירדן נחלה 16 (ג/26510)

ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0942359

4.899 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

256318 קואורדינאטה X

767899 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** משמר הירדן, נחלה 16.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: משמר הירדן

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה משמר הירדן, נחלה 16

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13466	מוסדר	חלק		81-82

**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 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/05/2000		3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
07/07/2016		8438	7299	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.	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
20/01/2014		3282	6739	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20798 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 20798
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

## 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	סקר עצים	08: 22 09/06/2022	פול גינסברג	28/10/2021	17		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	14: 09 09/06/2022	מועתז סבאג	27/10/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים	14: 11 09/06/2022	מועתז סבאג	27/10/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	15: 44 30/08/2021	סבאג בע"מ	15/08/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	אושרת סבג (1)			משמר הירדן			04-6937785		Eliavohana@gmail.com
	פרטי	מיכאל סבג (1)			משמר הירדן			04-6937785		Eliavohana@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משמר הירדן נחלה 16, גליל עליון, מיקוד: 1232000..

**1.8.2 יזם**

**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	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון (1)		04-6959844	04-6902818	tichnon@sabageng.co.il
אגרונום	אגרונום	פול גינסברג			סאסא	(2)			04-6988702	paulmginsberg@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה (צפון 1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: קרית שמונה, אזור תעשיה צפון, מיקוד: 1103021, ת.ד. 255.

(2) כתובת: קיבוץ אסא, ד.ג. מרום הגליל 13870..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



## 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
קבוצה מס' 1-שימושים חקלאיים	<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. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>4. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>
קבוצה מס' 2-שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית	<p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>
קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים	<p>א. תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב - במקצועות כגון אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>בריכה טיפולית.</p> <p>הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p>

מונח	הגדרת מונח
	קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובשוב 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

תוספת יחידת דיור ופיצול מגרש מגורים שני מנחלה 16 במשמר הירדן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע ממגורים בישוב כפרי למגורים א'.  
2. תוספת זכויות בניה.  
3. שינוי קווי בניין.  
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	16B, 16D
מגורים בישוב כפרי	16A
קרקע חקלאית	16C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	16B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	16A
להריסה	קרקע חקלאית	16C

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	522	10.66
מגורים בישוב כפרי	1,990	40.62
שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	2,387	48.72
<b>סה"כ</b>	<b>4,899</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,021.79	20.85
מגורים בישוב כפרי	1,490.08	30.41
קרקע חקלאית	2,387.66	48.73
<b>סה"כ</b>	<b>4,899.53</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> א. בית מגורים. ב. מבני עזר ושרות, מחסן וחניה מקורה. ג. בריכת שחיה פרטית. ד. משרד לבעלי מקצוע חופשיים.
4.1.2	<b>הוראות</b> <b>א</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. יותר חניה מקורה ומחסן בצמוד או שלא בצמוד למבנה המגורים. ב. בריכת שחיה פרטית, תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות, תחום כנרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. ג. משרד לבעלי מקצועות חופשיים יהיה לשימוש המתגורר בלבד. ד. בתא שטח זה לא יותר להקים חדרי אירוח.
4.2	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> א. בית מגורים. ב. מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות. ג. בריכת שחיה פרטית. ה. יחידות אירוח. ו. מבנים לשימושי פלי"ח מקבוצות 1, 2 ו-3 המפורטים בסעיף 1.9.
4.2.2	<b>הוראות</b> <b>א</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. יחידת הורים קטנה תהיה בצמוד למבנה המגורים של בעל הנחלה. 2. יותרו חניה מקורה ומחסן, בצמוד או שלא בצמוד למבנה המגורים. 3. תנאי להיתר בניה בתא שטח 16A יהיה הריסה בפועל חלק מהמבנה החורג לתחום הדרך. 4. יחידות האירוח: 4.1 יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידות המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש. 4.2 הוצאת היתר בניה ליחידות אירוח: א. לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידת האירוח תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה ריצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר. ב. בסמכות הועדה המקומית להתיר הסבה של מבנה משק באזור מגורים למבנה ליחידות אירוח ובלבד שמבנה יחידת האירוח תואם את דרישות תכנית זו. ג. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר הבניה לחדרי אירוח. ד. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הוועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב. 4.3 הגבלות בניה ושימוש שמתייחסות ליחידות אירוח:

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>א. יחידות האירוח יעמדו בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ב. מתקנים סניטריים: כל יחידת האירוח תכיל בתחומה יחידת שירותים סניטריים, מקלחת ו/או אמבטיה ומטבחון אחד בלבד.</p> <p>4.4 דרכי גישה וכניסות: הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה, ולכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת.</p> <p>4.5 שימושים מותרים:</p> <p>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.</p> <p>ב. בסמכות הוועדה לדרוש הכנת סקר סביבתי ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו כתנאי לאישורה.</p>



4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	יותרו שימושים בהתאם לתכנית ג/21904 באזור רגישות 6.
4.3.2	הוראות
א	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></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 אשר היו קיימים לפני אישור תכנית ג/16267 (3.3.2009) 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 לביצוע האמור לעיל תוך פרק זמן סביר. תנאי להוצאת היתר בנחלה הינו ביצוע בפועל של האמור לעיל או מתן ערבות בנקאית לביצוע האמור לעיל בנוסף להתחייבות.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מזערי	מגדל	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	50	250		50	200	480	16D	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	26	390		90	300	1400	16A	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	11	160	(4)		160	1400	16A	מגורים בישוב כפרי מסחר תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	10	150	(4)		150	1400	16A	מגורים בישוב כפרי תעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	2		200	(8)		200	1400	16A	מגורים בישוב כפרי מבני משק
(2)	(2)	(2)	(2)	9	9	9	9	9	9	2300	16C	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	(2)		40	260		60	200	500	16B	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר הקמת חניה מקורה, או מחסן לשימוש ביתי בקוי בניין קדמי וצידי אפס בתאי שטח 16A, 16D, בהסכמת השכן בכתב ובאישור הוועדה המקומית, כאשר ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש.
- ב. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ג. תותר בריכת שחיה פרטית בכפוף להוראות משרד הבריאות בקו צידי או אחורי 0, שטח לבריכה מקורה יחושב כחלק מהשטח העיקרי.
- ד. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 9 מטר גג רעפים, 7.5 מטר גג שטוח.

(2) לפי תשריט.

(3) בנוסף תותר יחידת דיור קטנה (יחידת הורים) ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח זה יהיה מתוך סך זכויות הבניה למגורים.

(4) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושי הפל"ח המצויינים בקבוצה 2 לאלו המצויינים בקבוצה 3 ולהיפך, בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50%

מזכויות הבנייה המוקצות לאותה קבוצה. סה"כ זכויות הבנייה לשימושים הללו לא יעלו על 310 מ"ר סה"כ.

(5) 6.5 מטר גג רעפים, 4.5 מטר גג שטוח.

(6) 9 מטר גג רעפים, 8 מטר גג שטוח.

(7) +2 קומת תת קרקעית בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.

(8) מאחר ואין בשטח המגורים של הנחלה אפשרות למימוש 200 מ"ר שימושים בקבוצה 1, שימושים אלו יותרו כחלופה לשימושים/מבנים אחרים שבשטח המגורים של הנחלה, כך שסך אחוזי הבניה בתא

שטח 16A לא יעלו על 60%.

(9) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות התכנית ג/21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזורי רגישות 6 בתמ"מ 9/2, בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149, דרישות

הפרסום לא יחולו על בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת

מרעה, מתקני מרעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

לא יוצא שום היתר בתחום התכנית - הכולל את כל תאי השטח השונים, ללא הריסת חלקי הבריכה והגדר החורגים לתחום השטח החקלאי.

במסגרת הגשת הבקשה להיתר בניה יש להגיש נספח סניטרי המראה את האפשרות להתחבר למערכת הביוב היישובית.

תנאים למתן היתרי בתא שטח 16A :

א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

ב. לא יינתנו היתרי בנייה 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 כושר 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.

ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות שנחלה המתגורר שנחלה דרך קבע.

ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.

ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

ז. לאחר ניצול 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

תנאי להיתר בניה עבור תא שטח 16D :

נדרש הישוב לבחון כושר נשיאה של תשתיות לאור תוספת יחידות דיור נוספות.



**6.2**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים :

תנאי למתן היתר בניה-אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.




ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב המחוברת למט"ש משמר הירדן, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות



	<p><b>6.2</b> <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה:</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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p><b>6.3</b> <b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה 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 (מציר הקו)</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (מציר הקו)</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה 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</p>	

<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>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>	
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p><b>6.5 חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<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 בנייה 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>	
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.8 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.9 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לא.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	
<p><b>6.10 מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה מחניים, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>ב. הגבלות בנייה בגין גובה לרבות מכשול דקיק - הגובה המרבי המותר לבניה הינו על פי הגבלות</p>	



מגבלות בניה לגובה	6.10
<p>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> <p>ג. הגבלות בנייה בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה - בנייה ושימושי קרקע עבור לולים, אורוות, רפתות, דירים, מכלאות בעלי חיים מכל סוג שהוא וכד', גידולים למיניהם, חממות וכד', תהיה בכפוף לקביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, באישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. הוצאת היתרי בניה, בקשות להקלה ובקשות לשימוש חורג, חייבות באישור רשות התעופה האזרחית.</p>	



ניהול מי נגר	6.11
<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושי של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p>	



חיזוק מבנים, תמא / 38	6.12
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.13
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>	



<b>6.13</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

<b>6.14</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או 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. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>

<b>6.15</b>	<b>עתיקות</b>
	<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. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה 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 יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.
--	--