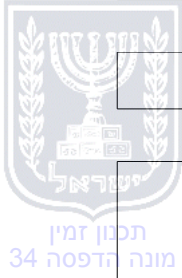


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0609552

ג/26222-פיצול מגרשים מנחלה 52- משמר הירדן



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 253-0609552

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 17/04/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000919535/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בנחלה 52 שבמושב משמר הירדן. בתחום התכנית חלה תכנית ג/16267 המאפשרת 500 מ"ר שטח עיקרי + 150 מ"ר שטח שרות להקמת 2 יח"ד + יחידת הורים קטנה הצמודה לאחד הבתים בנחלה בשתי קומות, ושטח כולל של 150 מ"ר לתעסוקה לא חקלאית ו-160 מ"ר למבני קיט, ושטח מגרש מזערי של 2500 מ"ר בקומה אחת. התכנית אשרה קו בניין קדמי למגורים - 5 מ', קו בנין אחורי לבתי קיט - 0 ויתר קווי הבניין - 3 מ'.

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף יחידת דיור שלישית בנחלה ולפצל 2 מגרשים משטח הנחלה. התכנית כוללת הוראות בינוי לרבות שינוי קווי הבניין המאושרים וקביעת קווי בניין בין המגרשים החדשים בתחום התכנית נטועים עצים בוגרים אשר אינם נדרשים לעקירה או העתקה לצורך מימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/26222-פיצול מגרשים מנחלה 52- משמר הירדן
מספר התכנית	מספר התכנית	253-0609552
שטח התכנית	שטח התכנית	4.325 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

256327 קואורדינאטה X

767490 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מושב משמר הירדן שבצפון, נחלה מספר 52

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
	52		משמר הירדן

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13466	לא מוסדר	חלק		45

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 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
<u>תמא/1</u>	אישור ע"פ תמ"א	שינוי קו בניין מ-80 מ' ל-28 מ' עבור מבנים חקלאיים לפי ג/21904,	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תמא/15</u>	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/15. הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תוכנית זו.	4884	3594		25/05/2000
<u>תתל/75</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/75. הוראות תכנית תתל/75 תחולנה על תכנית זו.	9532	4849		12/04/2021
<u>תממ/9/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/9/2. הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/16267</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/16267	5924	2630		03/03/2009
<u>ג/21904</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
<u>ג/13003</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את המפורט ב בתכנית ג/13003	5306	3183		21/06/2004



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 34 02/05/2024	אור קמינסקי	13/02/2022	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	סקר עצים	13: 28 29/07/2021	חוסייין עבד אלחלים	29/07/2021		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 42 13/02/2022	אור קמינסקי	13/02/2022	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
	אחר	(1)		אגודה משמר הירדן	משמר הירדן			050-5555126		mazkir.m.h y@gmail.co m
	פרטי	רויטל כהן (2)			משמר הירדן			050-7979049		ronitco22@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המושבה.

(2) כתובת: משמר הירדן משק 52.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רויטל כהן			משמר הירדן		(1)	050-7979049		ronitco22@gmail.co m

(1) כתובת: משמר הירדן משק 52.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי תכנון ויעוץ	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok- plan.com
מודד	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא		(1)	050-8674200		m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת: כפר מנדא 1271 מיקוד 17907.

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	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 מבוססים 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 חקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד 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. 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 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'). 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. ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, 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. בריכה טיפולית. הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.

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 מנחלה 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

הוספת יח"ד ופיצול 2 מגרשי מגורים מנחלה מספר 52 במשמר הירדן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת זכויות הבניה המאושרות למגורים בין שלושת מגרשי המגורים השונים.

2. הוספת יח' דיור שלישית עפ"י תמא 35.

3. שינוי ייעוד משטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות ליעוד מגורים א' וליעוד מגורים ב' כפרי.

4. שינוי קווי בניין.

5. הקלה מציר הדרך של כביש 91 מ-100 מ' ל-50 מ' עבור שימושי פל"ח, ומ-80 מ' ל-28 מ' עבור מבנים חקלאיים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1
מגורים בישוב כפרי	3
קרקע חקלאית	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	3
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	4
מבנה להריסה	מגורים א'	2
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,360	33.52
שטח חקלאי	1,555	38.33
שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	1,142	28.15
סה"כ	4,057	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,000.49	24.66
מגורים בישוב כפרי	1,500	36.97
קרקע חקלאית	1,557	38.37
סה"כ	4,057.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בית מגורים. ב. מבנה עזר ושרות, מחסן וחניה מקורה. ג. בריכת שחיה פרטית. ד. משרד לבעלי מקצועות חופשיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח המשרד יהווה חלק ממבנה המגורים ולשימוש המתגורר בלבד.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים. ב. מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות. ג. בריכת שחייה פרטית. ד. שימושי פלי"ח בהתאם למפורט בסעיף 1.9 לעיל. ה. יחידות אירוח.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי יותרו מגורים הכוללים יחידת דיור קטנה (יחיד הורים) אשר תהיה צמודה למגורי בעל הנחלה. חזות יחידות האירוח תהיה כפרית ותשולב בבינוי הקיים. הכניסה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה, ולכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי א. בתכולת כל בקשה להיתר בנחלה תצורף תכנית פיתוח כוללת לשטח הנחלה אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה (בית מגורים, יחידות נופש, עסקים וכד'). תכנית הפיתוח תכלול: פריסת הבינוי, דרכי גישה וחניה, חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים, חומרי גמר, תכנית פיתוח החצר, הסדרת נטיעות והסתרה נופית באמצעות גינון בגבול עם המגרשים השכנים. ב. בסמכות הועדה המקומית להתיר הסבה של מבני משק לאזור מגורים למבנה ליחידת 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 לחדרי האירוח. ד. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב. ה. תנאי בהיתר יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים הפיזיים. ו. תנאי בהיתר הפעלת מנגנון של הודעה לשכנים ומתן זכות להתנגדות לשכנים הגובלים. ז. תנאי בהיתר ליחידת אירוח יהיה הימצאות מבנה מגורים בתא השטח.</p>



<p align="center">מגורים בישוב כפרי</p>	4.2
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>ג.</p> <p>א. הפעלת יחידות אירוח תיעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית במגרשים שכנים, הפנייה מרבית של היחידות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.</p> <p>ב. בסמכות הוועדה לדרוש הכנת סקר סביבתי על ידי מגיש הבקשה ועל חשבונות כתנאי לאישורה.</p>	
<p align="center">קרקע חקלאית</p>	4.3
<p align="center">שימושים</p>	4.3.1
<p>השימושים וההוראות יהיו בהתאם לתכנית ג/21904.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	4.3.2
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בלולים קיימים, שאינם משמשים יותר כלולים, לא יותר גידול עופות והם ישמשו רק כמבנים חקלאיים ומשקיים אשר אינם מהווים מטרד סביבתי.</p> <p>רפתות/דירים/לולים הקיימים לפני אישור תכנית זו, יאושרו כפי שהם. תוספת למבנים אלה יאושרו בתנאי הסכמת שכנים ואישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא יותר גידול בע"ח במבנים חקלאיים, במרחק הקטן ממרחקי ההצבה שקבע משרד החקלאות.</p> <p>ג. לא תותר בנייה חדשה של לולים, רפתות, דירים או מכלאות לבעלי חיים מכל סוג שהוא ואשר מהווים מטרד סביבתי.</p>	א



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	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש	מגורים א'	מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	210			30	(1) 180	500	1	מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	(5) 2	210			50	(1) 160	500	2	מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	(5) 2	230			50	180	1500		מגורים ב' כפרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	160				(8) 160	1500		מגורים ב' כפרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	150				(11) 150	1500		מגורים ב' כפרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	200				200	1500		מגורים ב' כפרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	1550		מגורים ב' כפרי	

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

הוראות טבלה 5:

- תותר הקמת חניה מקורה או מחסן לשימוש ביתי בקווי בניין קדמי וצדדי 0, בהסכמת השכן בכתב ובאישור הוועדה המקומית, כאשר ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש.
- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, 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.
- סה"כ בשטח התכנית יותרו 3.5 יח"ד.
- ביעוד מגורים א' וביעוד שטח מגורים כפרי יותר קו בניין 0 כלפי השטח החקלאי.
- שטח חנייה מקורה ו/או בריכה מקורה יהיה על חשבון זכויות הבנייה.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 כמפורט בסעיף 1.9 לעיל ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלו לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לקבוצה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשתי קבוצות אלה לא יעלו על 310 מ"ר.
- מרווחי בנייה ליחידות אירוח:

(1) מרווחי בנייה בין יחידת אירוח לבין מבני משק פעילים יהיו לכל הפחות על פי הנחיות משרד החקלאות.

(2) מרווחי בניה בין מבנים ליחידות אירוח יהיו :

* בין קירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני מינימום 6 מ'.

* בין קיר עם פתחים לקיר ללא פתחים מינימום 3 מ'.

* בין קירות ללא פתחים - ללא הגבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם עד 40 מ"ר עבור משרד לבעלי מקצועות חופשיים.

(2) 9 מטר גג רעפים, 7.5 מטר גג שטוח.

(3) 2 קומות+ יציאה לגג+ קומה תת קרקעית.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) 2 קומות+ יציאה לגג + קומה תת קרקעית.

(6) התכסית מתייחסת לכל השימושים יחד.

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

(8) עבור שימושים מתוך קבוצה 3 תומכי פעילות חקלאית.

(9) יחידות אירוח.

(10) 6.5 מטר גג רעפים, 4.5 מטר גג שטוח.

(11) עבור שימושים מתוך קבוצה 2 המבוססים על הפעילות החקלאית.

(12) ע"פ תכנית למבנים חקלאיים ג/21904.

(13) זכויות הבנייה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904, בכפוף לה (למעט גודל מגרש מינימלי), בהתאם למותר באזורי רגישות 6, ובכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף

149. דרישת הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לשימושים 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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי בהליך הרישוי לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, חו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל לא יהוו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ב. הליך רישוי לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יתאפשר רק עבור בעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ג. מבנה/גדר שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ושלא ניתן להכשירו מכוח תכנית זו, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה/הגדר בתשריט התכנית ובין אם לאו. תנאי בהיתר במגרש בו מצוי מבנה/גדר כאמור יהיה הריסתו.
- ד. כתנאי לבקשה להיתר נדרש הישוב לבחון ולהציג כושר נשיאה של התשתיות, לאור תוספת יחידת הדיור.
- ה. במסגרת הגשת בקשה להיתר יש להגיש נספח סניטרי המראה את האפשרות להתחבר למערכת הביוב היישובית.
- ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
- ז. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

- א. כתנאי לבקשה להיתר נדרש הישוב לבחון ולהציג כושר נשיאה של התשתיות, לאור תוספת יחידת הדיור.
- ב. במסגרת הגשת בקשה להיתר יש להגיש נספח סניטרי המראה את האפשרות להתחבר למערכת הביוב היישובית.
- ג. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
- ד. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

6.3**ביוב**

תנאי להגשת בקשה להיתר הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4**מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.

6.5**ניהול מי נגר**

- א. 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.
- ב. 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

ניהול מי נגר	6.5
<p>והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ואו לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34