

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0942359

משמר הירדן נחלה 16

צפון

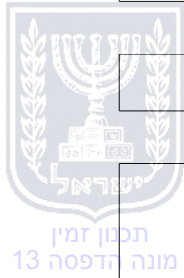
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

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

תכניות החלות בשטח:

ג/20798, ג/16267, ג/13033.

ע"פ תכנית ג/20798 זכויות המאושרות למגורים בישוב כפרי הן: 396 מ"ר ל-2.5 יח"ד+160 מ"ר ל-4 יח"א+150

לפלי"ח סה"כ 700 מ"ר.

זכויות מאושרות למגורים א' (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 לפי תמ"א 35 ב/1.

3. שינוי קווי בניין.

4. תוספת זכויות בניה למגרש המפוצל.

זכויות הבניה המבוקשות הינן:

בתא שטח 16D מגורים א'- מבוקש 250 מ"ר עבור מגורים.

200 מ"ר עבור שימושים חקלאיים בנחלה.

בשטח חקלאי זכויות הבניה יהיו ע"פ תכנית מאושרת ג/21904.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

משמר הירדן נחלה 16

מספר התכנית 253-0942359

1.2 שטח התכנית 5.362 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****הגליל העליון****קואורדינאטה X**

256318

קואורדינאטה Y

767899

משמר הירדן, נחלה 16.

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**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, 108

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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/ 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
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/ 20798	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20798 בתחומה של תכנית זו.	6739	3282	20/01/2014
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: 500	1		מועתז סבאג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	13/07/2021	מועתז סבאג	14: 32 13/07/2021	נספח עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	11/07/2021	מועתז סבאג	14: 35 13/07/2021	נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/01/2021	סבאג בע"מ	14: 18 03/05/2021	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	אושרת סבג			משמר הירדן	(1)		04-6937785		Eliavohana@gmail.com
	פרטי	מיכאל סבג			משמר הירדן	(1)		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
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון (2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

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

(2) כתובת: קרית שמונה, אזור תעשיה צפוני, מיקוד: 1103021, ת.ד. 255..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 (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>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. 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 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>שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>
קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	<p>1. תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתדיישב 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 המתדיישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתדיישב 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 המתדיישב, 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> <p>5. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p>

מונח	הגדרת מונח
	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

פיצול מגרש מגורים שני מנחלה 16 במשמר הירדן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת יחידת דיור.

2.2.2 תוספת זכויות בניה למגרש המפוצל.

2.2.3 שינוי קווי בניין.



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
דרך מאושרת	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	16A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	16C
להריסה	דרך מאושרת	900
להריסה	מגורים בישוב כפרי	16A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,990	45.49
שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	2,385	54.51
סה"כ	4,375	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	462.43	8.62
מגורים א'	1,021.79	19.06
מגורים בישוב כפרי	1,490.08	27.79
קרקע חקלאית	2,387.66	44.53
סה"כ	5,361.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בית מגורים.</p> <p>ב. מבני עזר ושרות, מחסן וחניה מקורה.</p> <p>ג. בריכת שחיה פרטית.</p> <p>ד. משרד לבעלי מקצוע חופשיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יחידת מגורים אחת.</p> <p>ב. יותר חניה מקורה ומחסן בצמוד או שלא בצמוד למבנה המגורים.</p> <p>ג. מבני עזר ושרות.</p> <p>ד. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות, תחום כנרת ובליזוי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. שטח לבריכה מקורה יחושב כחלק מהשטח העיקרי.</p> <p>ה. משרד לבעלי מקצועות חופשיים שיהיה חלק מהשטח העיקרי וישמש המתגורר בלבד.</p> <p>ו. בתא שטח זה לא יותר להקים חדרי אירוח.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. בית מגורים.</p> <p>ב. מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות.</p> <p>ג. בריכת שחייה פרטית.</p> <p>ד. מבנים לשימוש פל"ח.</p> <p>ה. יחידות אירוח.</p> <p>ו. שימוש מבני משק חקלאיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר יח"ד אחת ויחידת הורים קטנה בצמוד למבנה המגורים של בעל הנחלה.</p> <p>2. יותרו חניה מקורה ומחסן, בצמוד או שלא בצמוד למבנה המגורים.</p> <p>3. רשאית הוועדה המקומית להתיר תעסוקה לא חקלאית למבנה חדש ומבנה קיים גם אם חלק מהמבנה חורג, כולו או מקצתו, מהשטח המותר (בתנאי היותו צמוד לשטח המותר לבניה).</p> <p>4. תנאים למתן היתר בניה לשימוש פל"ח מקבוצות, 1, 2 ו-3 מפורטים בסעיף 1.9 בהוראות תכנית זו.</p> <p>5. תנאי למימוש שימושי פל"ח יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5 על הערותיה.</p> <p>6. יחידות האירוח יותרו בהתאם:</p> <p>6.1 יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידות המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש.</p> <p>6.2 הוצאות היתר בניה ליחידות אירוח:</p> <p>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.</p>



מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>ב. בסמכות הועדה המקומית להתיר הסבה של מבנה משק באזור מגורים למבנה ליחידת אירוח ובלבד שמבנה יחידת האירוח תואם את דרישות תכנית זו.</p> <p>ג. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר הבניה לחדרי אירוח.</p> <p>ד. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון יח"א-לתקנים הפיזיים.</p> <p>6.3 הגבלות בניה ושימוש שמתייחסות ליחידות אירוח:</p> <p>א. הנחיות תכנון ליח' אירוח: יח' האירוח יהיו כפופות לתנאים 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>6.4 מרווחי בניה פנימיים בתחום המגרש: אם לא צוין אחרת בתכנית מפורטת החלה באזור זה אז:</p> <p>א. מרווחי בניה בין במבני מגורים ליח' אירוח יהיו:</p> <p>*בין קירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני מינימום 6 מטרים.</p> <p>*בין קיר עם פתחים לקיר ללא פתחים מינימום 3 מטרים.</p> <p>*בין קירות ללא פתחים-ללא הגבלה.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל, שוכנעה הועדה המקומית כי סטייה מהוראות קו בנין לא תפגע בבריאות הנופשים, באופי האדריכלי של הישוב, או בשימושים שכנים, תהיה הועדה רשאית לאשר הקלה בקווי בנין לעיל ע"פ הוראות סעיף 149, ולא יראו זאת כסטייה ניכרת.</p> <p>6.5 דרכי גישה וכניסות: הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה, ולכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת.</p> <p>6.6 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 הועדה לדרוש הכנת סקר סביבתי ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו כתנאי לאישורה.</p>	
קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
<p>בתא שטח 16C:</p> <p>1. יותר לבנות מבנים חקלאיים ומשקיים בהתאם להנחיות ג/21904, בהתאם למותר באזורי רגישות 6.</p> <p>2. בתא שטח 16C יותר מעבר לנ"ל גם שימושי פל"ח ע"פ טבלה 1.9.</p>	
הוראות	4.3.2
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
הוראות	4.4.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 9	1	50	50	250			50	200		16D	מגורים	א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 9	(3) 1	26	26	390			90	300		16A	מגורים	בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(5) 6.5	4	11	11	(4) 160				160		16A	מגורים	אירוח כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(7) 2	(6) 9		10	10	(4) 150				150		16A	מגורים	פעילות לא חקלאית
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(6) 9			(8) 200	200				200	1490	16A	מגורים	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	(2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)		16C	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	(2)		(1) 9	1	40	50	260			60	200	522	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 בקו בנין קדמי וצידי אפס בתאי שטח 16D, 16A, בהסכמת השכן בכתב ובאישור הועדה המקומית, כאשר ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש.

ב. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי ששה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

ג. תותר בריכת שחיה כפוף להוראות משרד הבריאות בקו צידי או אחורי 0.

ד. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או חפורה, 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. למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו על פי תשריט מצב מוצע, ובקונטור מבנים אלו.

(3) תותר יח"ד אחת ויח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.

(4) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושי פל"ח בין קב' 2 לקב' 3 ולהיפך, זאת בתנאי שזכויות הבנייה לשימושים אלה לא יעלו על 50% מזכויות הבנייה המוקצות בסעיף זה.

סה"כ זכויות הבנייה לשימושים הללו לא יעלו על 310 מ"ר סה"כ (בהתאם לתכנית מאושרת ג/16267).

(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) מ"ר.

(9) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות התכנית ג/21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזורי רגישות 6, בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות התנגדות ע"פ סעיף 149, דרישות הפרסום לא תחול על

הבקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים למתן היתרי בניה בנחלות:

- 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 רגילים 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 הפסיים 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 יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
- ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גיזון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

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 הועדה המקומית.

ניקוז:

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

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב מט"ש משמר הירדן, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3**חשמל**

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.

6.3

חשמל

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, תכנון זמין הדפסה 13

בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ' ארון רשת

3 מ' שנאי על עמוד

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.

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.

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.

<p>6.3 חשמל</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. 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> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מיינמלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה(הוראות תקנות התכנון והבניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פסולת בניין</p> <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 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>6.6</p>
<p>6.7 פיקוד העורף</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>6.7</p>
<p>6.8 שרתי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשבועות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</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.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	<p>6.10</p>

מבנים קיימים	6.10
<p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
מגבלות בניה לגובה	6.11
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה מחניים, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>ב. הגבחות בנייה בגין גובה לרבות מכשול דקיק הגבוה 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 להעיל.</p> <p>ג. הגבלות בנייה בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה בנייה ושימושי קרקע עבור לולים, אורות, רפתות, דירים, מכלאות בעלי חיים מכל סוג שהוא וכד', גידולים למיניהם, חממות וכדו', תהיה בכפוף לקביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, באישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. הוצאת היתר בניה, בקשות לשימוש חורג, חייבות באשור רשות התעופה האזרחית.</p>	
היטל השבחה	6.12
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלט יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
ניהול מי נגר	6.14
<p>מי נגר עיחלי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.15
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.16
<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:</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>	



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

6.17	שמירה על עצים בוגרים
	<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>

6.18	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה 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 ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13