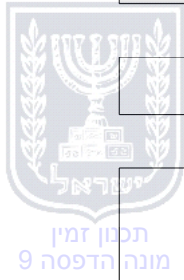


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0504928

מ/346 - הגדרת זכויות בניה לנחלות ומגרשי בן ממשיך, עמיקם



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

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

תכנית מ/231 שאושרה בשנת 1996 ועסקה בהרחבת הישוב עמיקם, הקטינה שלא במתכוון את שטחי הבניה במגרשי מגורים של בנים ממשיכים/בעלי מקצוע ל-200 מ"ר, כאשר תכנית ג/922 שאושרה קודם לכן (1983) הגדירה 45% שטחי בניה כוללים. כמו כן, ביטלה זכויות הבניה שהוקנו לנחלה מס' 30 בתכנית מ/216 שאושרה זמן קצר בלבד לפני אישור מ/231.

תכנית זו עוסקת בהסדרת שטחי הבניה לנחלות ע"י הגדרת זכויות בניה כשאר המגרשים בישוב. כמו כן, התכנית מציעה הסדרה של מבנים שנבנו בחריגה מקווי בניין וקווי מגרש, קביעת הוראות בניה וכן הסדרת הזכויות לנחלה 30.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מ/346 - הגדרת זכויות בניה לנחלות ומגרשי בן ממשיך,  
עמיקם

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

351-0504928 מספר התכנית

897.750 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

|                     |                  |            |
|---------------------|------------------|------------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | מנשה-אלונה |
|                     | קואורדינאטה X    | 202600     |
|                     | קואורדינאטה Y    | 719000     |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלונה - חלק מתחום הרשות: עמיקם

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לי"ר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן                         | מספרי חלקות בחלקן  |
|----------|---------|---------------|---|--|
| 11938    | מוסדר   | חלק           |   | 1  |
| 11983    | מוסדר   | חלק           | 10, 14, 77, 82, 85, 88, 92, 97, 99-100, 110 | 2-4, 12-13, 15-21, 27-31, 34-35, 39-40, 42, 75, 79-80, 83, 86, 90, 93, 95, 101, 104, 106, 108, 112 |
| 11984    | מוסדר   | חלק           | 3, 30-39                                    | 1, 5, 7-27, 29, 40-73, 85-86, 89   |
| 11987    | מוסדר   | חלק           | 1-2   | 3-4, 12  |
| 11991    | מוסדר   | חלק           | 31  | 2-4, 6-9, 13-17, 34  |
| 12052    | מוסדר   | חלק           |   | 11   |
| 12650    | מוסדר   | כל הגוש       | 4-70  |  |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/תא שטח  | מספר תוכנית |
|---|-------------|
| 1M, 2A, 30 - 32, 94 - 95, 42A, 76A, 79A - 80A, 5, 82A, 500 - 501, 107M - 109M, 111M, 112M, 120M, 215M | מ/231       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 24/12/1983 | 1204                    | 2897               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 922 ממשיכות לחול.     | שינוי   | חפאג/ 922         |
| 28/07/1991 | 3278                    | 3907               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 142 ממשיכות לחול.        | שינוי   | מ/ 142            |
| 27/01/1994 | 1913                    | 4186               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 216 ממשיכות לחול.        | שינוי   | מ/ 216            |
| 30/06/1996 | 3850                    | 4423               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 216 א ממשיכות לחול.      | שינוי   | מ/ 216 א          |
| 18/08/1996 | 4569                    | 4437               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 231 ממשיכות לחול.        | שינוי   | מ/ 231            |
| 04/09/2007 | 4264                    | 5713               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 231 א. הוראות תכנית מ/ 231 א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | מ/ 231 א          |
| 04/11/2009 | 435                     | 6017               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 352 ממשיכות לחול.        | שינוי   | מ/ 352            |



**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 |          |                     |             | אסנת אולצוור |             |                          | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250  | 1                   |             | אסנת אולצוור |             | תשריט מצב מוצע - הגדלה 1 | לא                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 2500  | 1                   |             | אסנת אולצוור |             | תשריט מצב מוצע 1         | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 2500  | 1                   | 19/10/2017  | אסנת אולצוור | 19/10/2017  | תשריט מצב מאושר          | לא                  |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                       | ישוב  | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--|-------|-----------|-----|------------|-----|-------------------------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | מועצה אזורית<br>אלונה                          | עמיקם | עמיקם (1) |     | 04-6388165 |     |                         |
|                | אחר         |             |               | עמיקם כפר<br>שיתופי<br>להתישבות<br>חקלאות בע"מ | עמיקם | (2)       |     | 04-6389352 |     | amiqam1@<br>walla.co.il |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.ג. מנשה.

(2) כתובת: ד.ג. מנשה.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                       | ישוב  | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                   |
|-------------|-------------|---------------|--|-------|-----------|-----|------------|-----|-------------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית |               | מועצה אזורית<br>אלונה                          | עמיקם | עמיקם (1) |     | 04-6388165 |     |                         |
| בעל זיכיון  | בעל זיכיון  |               | עמיקם כפר<br>שיתופי<br>להתישבות<br>חקלאות בע"מ | עמיקם | (2)       |     | 04-6389352 |     | amiqam1@walla.co.<br>il |

(1) כתובת: ד.ג. מנשה.

(2) כתובת: ד.ג. מנשה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



| סוג          | שם | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|----|------------|-------------------|------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |    |            | מנהל מקרקעי ישראל | חיפה | שד הפלי"ם | 15  | 04-8630855 | 04-8645537 |       |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד     | ישוב       | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|-------------|-----------|--------------|------------|--------------|------------|-------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכלית    | עורך ראשי | אסנת אולצוור | 109410     | טאו אדריכלות | זכרון יעקב | הרצל        | 48  | 04-6290920 | 04-6290980 | osnat@tao-arc.co.il   |
| מודד מוסמך  | מודד      | בני שפירא    | 583        |              | חיפה       | הגדוד העברי | 17  | 04-8726547 | 04-8410012 | bshapira@bezeqint.net |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

הסדרת שטחי הבניה לנחלות ע"י הגדרת זכויות בניה, תוספת יחידת דיור לנחלה 30, הסדרת זיקות הנאה וקביעת הוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) קביעת שטחי בניה (עיקרי ושרות).

(ב) קביעת הוראות בניה.

(ג) הסדרת דרך קיימת.

(ד) הסדרת גבולות המגרשים והנחלות.

(ה) הסדרת זיקות הנאה המשמשות גישה לתאי שטח 5, 112M, 111M.

(ו) תוספת יחידת דיור לנחלה 30.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

897.75

שטח התכנית בדונם

| הערות   | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי                          |
|---|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|---|
|   | מפורט             | מתארי |                              |               |      |   |
|   | 5                 |       |                              | 5             | יח"ד | דירות קטנות<br>בישובים כפריים<br>(יח"ד) |
| תוספת יח"ד במגרש N30. כולל<br>יחידות הדיור הקטנות | 26                |       | +1                           | 25            | יח"ד | מגורים (יח"ד)                           |
|   | 6,166             |       | +2,166                       | 4,000         | מ"ר  | מגורים (מ"ר)                            |
| 500 מ"ר לשמושי פלי"ח ב-5<br>נחלות                 | 2,500             |       |                              | 2,500         | מ"ר  | תעסוקה (מ"ר)                            |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר  
האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                           | תאי שטח   |
|--------------------------------|---|
| דרך מאושרת                     | 128, 127  |
| דרך מוצעת                      | 706   |
| יעוד עפ"י תכנית<br>מאושרת אחרת | 1   |
| מגורים א'                      | 5   |
| מגורים בישוב כפרי              | 2A, 30N, 31N, 32N, 42A, 76A, 79A, 80A, 82A, 94N, 95N, 107M, 108M, 109M,<br>111M, 112M, 120M, 215M, 293M |
| קרקע חקלאית                    | 30B, 31B, 32B, 94B, 95B   |
| שטח פרטי פתוח                  | 500   |
| שטח ציבורי פתוח                | 601, 501  |

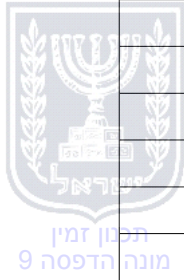
| סימון בתשריט       | יעוד              | תאי שטח כפופים |
|--------------------|-------------------|----------------|
| דרך / מסילה לביטול | דרך מאושרת        | 128, 127       |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים בישוב כפרי | 112M, 293M     |
| דרך / מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח   | 601, 501       |
| זיקת הנאה          | שטח ציבורי פתוח   | 601            |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר  |       |        |
|------------|-------|--------|
| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
| דרך מאושרת | 5,237 | 0.58   |

### מצב מאושר

| אחוזים     | מ"ר            | יעוד                                 |
|------------|----------------|--------------------------------------|
| 92.23      | 827,978        | לפי תכנית מאושרת                     |
| 0.96       | 8,645          | מגורים                               |
| 1.58       | 14,204         | מגורים לבן ממשך/בעל מקצוע מגרש מפוצל |
| 1.52       | 13,645         | קרקע חקלאית                          |
| 0.88       | 7,936          | שטח פרטי פתוח                        |
| 2.24       | 20,105         | שטח ציבורי פתוח                      |
| <b>100</b> | <b>897,750</b> | <b>סה"כ</b>                          |



### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב         | יעוד                        |
|--------------|-------------------|-----------------------------|
| 0.29         | 2,613.62          | דרך מאושרת                  |
| 0.30         | 2,675.63          | דרך מוצעת                   |
| 92.23        | 827,977.09        | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 0.07         | 600.59            | מגורים א'                   |
| 2.50         | 22,422.19         | מגורים בישוב כפרי           |
| 1.51         | 13,544.71         | קרקע חקלאית                 |
| 0.58         | 5,212.36          | שטח פרטי פתוח               |
| 2.53         | 22,703.1          | שטח ציבורי פתוח             |
| <b>100</b>   | <b>897,749.29</b> | <b>סה"כ</b>                 |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | יחידת מגורים אחת, מוסך פרטי ומחסנים.  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים בישוב כפרי</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | שימוש מגורים במגרשי נחלות/בן ממשיך/בעל מקצוע/הרחבה :<br>(1) תאי שטח המיועדים לנחלות (מסומנים באות N) מיועדים ליחידת דיור ראשית + 1 יחידת הורים בני קומה אחת או שתיים למעט נחלה 30 בה יותרו 2 יחידות דיור ראשיות + יחידת הורים.<br>(2) בתאי שטח המיועדים לבן ממשיך (מסומנים באות A), תותר הקמת יחידת דיור אחת.<br>(3) בתאי שטח המיועדים לבעל מקצוע (מסומנים באות M), תותר הקמת יחידת דיור אחת.<br>(4) בתא השטח המיועד למגרש הרחבה, תותר הקמת יחידת דיור אחת. |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בניו</b>  |
|              | (1) במגרשים המיועדים לנחלות (מסומנים באות N) תותר הקמת יחידת הורים. היחידה תתוכנן במרווח 0 או 6 מ' מהמבנה הראשי.<br>(2) בנחלות יותרו שמושי פל"ח בהיקף של 500 מ"ר לנחלה בהתאם להוראות תכנית מ/352.<br>המרחק בין מבני פל"ח ומגורים יהיה 6 מ'. הועדה מקומית תהיה רשאית לאשר מרווח 0 בין המבנים לפי שיקול דעת הועדה המקומית ובהצגת תכנית בניו.<br>(3) בנחלות, מגרש מקצועי ובן ממשיך אחוזי בניה בקומה לפי תכניות מאושרות.  |
| <b>ב</b>     | <b>מבנים קיימים</b>   |
|              | מבנים חקלאיים קיימים שנמצאים בתחום המגורים לא יוסבו לשמוש מגורים אלא ישמשו לפל"ח בלבד.  |
| <b>ג</b>     | <b>קווי בנין</b>  |
|              | (1) אם השטח החקלאי הגובל הינו באותה בעלות של שטח המגורים, קו הבניין יהיה 0 מ'.<br>(2) קו בנין צידי הפונה לשטח ציבורי פתוח או לשטח לבנייני ציבור או לשטח פרטי פתוח יהיה 3 מ'.<br>(3) קווי בנין למבנים הקיימים בעת אישור תכנית זו יהיה לפי הקיים בפועל. קווי הבנין לכל תוספת ובניה חדשה יהיו לפי קווי הבנין בתכנית זו ובתכניות מאושרות.<br>(4) קווי הבניין לפל"ח יהיו : קו בנין צידי 4 מ', קו בנין אחורי 0 מ'.  |
| <b>4.3</b>   | <b>קרקע חקלאית</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | ישמש למבנים משקיים, אחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים, חממות ובתי צמיחה.  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.4</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>  |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | (1) גינון, נטיעות גני שעשועים, מתקני משחקים ונופש פעיל, מתקני הצללה וסככות צל, גדרות ושערים.<br>(2) בשטח זה תאסר כל בניה למעט מתקני גן וקוי תשתית.<br>(3) שטחים שמורים לתשתיות תת-קרקעיות, באישור הועדה המקומית.<br>(4) מעבר כלי רכב והולכי רגל בתחום המסומן כזיקת הנאה למגרשי המגורים. |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>זיקת הנאה</b><br>בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה בתא שטח 601, יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל למגרשי המגורים 5, 112M, 111M.<br>זיקת ההנאה תרשם בלשכת רישום מקרקעין.  |
| <b>4.5</b>   | <b>שטח פרטי פתוח</b>  |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | (1) גינות, חורשות, מתקני משחקים ונופש פעיל, מתקני הצללה וסככות צל, גדרות ושערים.<br>(2) מגרשי ספורט לרווחת הציבור, שרותים ציבוריים.<br>(3) שטחים שמורים לתשתיות תת-קרקעיות באישור הועדה המקומית.  |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.6</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | (1) דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות ולאופניים.<br>(2) רחבות לתחנות אוטובוס.<br>(3) נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.<br>(4) תשתיות.  |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.7</b>   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| <b>4.7.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | (1) דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות ולאופניים.<br>(2) רחבות לתחנות אוטובוס.<br>(3) נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.<br>(4) תשתיות.  |
| <b>4.7.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.8</b>   | <b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>  |
| <b>4.8.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | כמפורט בתכניות הראשיות.   |
| <b>4.8.2</b> | <b>הוראות</b>   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד  | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |      | גודל מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | יעוד |                      |
|------------------|---------------|--|------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|------|--------------------|-----------------|---------|------|----------------------|
|                  |               |  |            |                         |                             | מעל הכניסה הקובעת        |      |                    |                 |         |      |                      |
|                  |               |  |            |                         |                             | עיקרי                    | שרות |                    |                 |         |      |                      |
| קדמי             | אחורי         | צידי-<br>שמאלי                                 | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |                             |                          |      |                    |                 |         |      |                      |
| 6                | 5 (6)         | 4  | 4          | 2                       | 8 (5)                       | 1 (4)                    | 40   | 45 (3)             | (2)             | 45 (1)  | 500  | מגורים<br>בישוב כפרי |
| 6                | 5             | 4  | 4          | 2                       | 8 (5)                       | 1 (7)                    | 40   |                    | 50 מ"ר          | 200 מ"ר | 500  | מגורים<br>בישוב כפרי |
| 6                | 5             | 4  | 4          | 2                       | 8 (5)                       | 1 (8)                    | 40   |                    | 50 מ"ר          | 200 מ"ר | 500  | מגורים<br>בישוב כפרי |
| 6                | 5 (6)         | 4  | 4          | 2                       | 8 (5)                       | 2 (11)                   | 40   |                    | 100 (10)        | 455 (9) |      | מגורים<br>בישוב כפרי |
| 6                | 5             | 4  | 4          | 2                       | 8 (5)                       | 1                        | 40   | 32.8               | 50 מ"ר          | 200 מ"ר | 600  | מגורים א'            |
| 4                | 2             | 2 (13)   | 2 (13)     |                         |                             |                          |      |                    |                 | 12 (12) |      | קרקע<br>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

הערה ברמת הטבלה:

- (1) 17 מ"ר מתוך שטחי השירות המותרים ישמשו לחניה מקורה ולא יותרו לשימוש אחר.
- (2) 12 מ"ר מתוך שטחי השירות המותרים ישמשו למרחב מוגן או לפי הנחיות פיקוד העורף בעת הוצאת ההיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף יותרו 500 מ"ר לפלי"ח.
- (2) שטחי השירות יהיו 55 מ"ר סה"כ מתוך השטחים המותרים לבניה לחניה, ממ"ד, מחסן.
- (3) בנוסף יותרו 500 מ"ר לפלי"ח.
- (4) יחידת דיור ראשית + יחידת הורים קטנה בשטח של 55 מ"ר. סה"כ 4 יח"ד + 4 יחידות הורים.
- (5) לקצה גג משופע. 7 מ' לגג שטוח (לא כולל מעקה בטוח בגובה 0.9 מ').

(6) קו בניין אחורי 0 למגרש הגובל בשטח חקלאי.

(7) לכל מגרש. סה"כ 6 יח"ד.

(8) לכל מגרש. סה"כ 8 יח"ד.

(9) הערך מתיחס למי"ר, הערה: 200 מי"ר לכל יח"ד ובנוסף 55 מי"ר ליחידת הורים. בנוסף יותרו 500 מי"ר לפלי"ח.

(10) הערך מתיחס למי"ר, הערה: 50 מי"ר לכל יחידה.

(11) יחידת דיור ראשית + בן ממשיך + יחידת הורים קטנה בשטח 55 מי"ר.

(12) בשטחים החקלאיים של הנחלות יתאפשרו זכויות בניה בהיקף של 25% למגרש בהתאם להוראות תכנית מ/142.

(13) יש להשאיר מעבר 4 מ' בצד אחד למעבר לעומק החלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

- (1) החניה תהיה בתחום המגרש.
- (2) מס' החניות יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

**6.2****ניהול מי נגר**

- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
- (א) במגרשי המגורים, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- (ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- (ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- (ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הבויב.

**6.3****חיזוק מבנים, תמא/ 38**

תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

**6.4****פסולת בניין**

- (א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:
- (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- (1.2) 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).
- (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- (ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- (ג) חציבה ומילוי:
- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- בהעדר איזון -
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- (ד) עבודות שאינן טעונות היתר
- נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.4</b> | <b>פסולת בניין</b>  |
|            | טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.   |
| <b>6.5</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  |
|            | (1) תנאי למתן היתרי בניה לתאי שטח 5, 112M, 111M יהיה אישור תצ"ר התואם את החלוקה בתכנית זו.<br>(2) הבטחת ביצוע תשתיות.<br>(3) יש לפרק פלישות לשצ"פ, במידה וקיימות כאלו, בטרם הוצאת היתר בניה בתיאום ולפי הנחיות הועדה המקומית. |
| <b>6.6</b> | <b>היטל השבחה</b>   |
|            | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  |
| <b>6.7</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>   |
|            | השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.  |



|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| <b>7</b>   | <b>ביצוע התכנית</b>                 |
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b>                   |
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b>                 |
|            | תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק. |

