

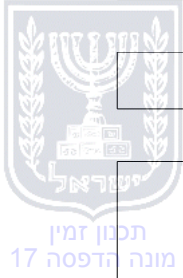
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0770073

הגדלת אחוזה בניה נחלה 18- אחיהוד

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר על נחלה 18 במושב אחיהוד  
תכנית זו מוסיפה ליעוד מגורים ומגדילה אותו ל 2.5 דונם ע"ח השטח החקלאי.  
התכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים מ 2 יח"ד בשטח 350 מ"ר עפ"י ג/6637 ל-3 יח"ד בשטח 955 מ"ר  
עיקרי+שרות + יח"ד קטנה הצמודה לאחד הבתים בשטח 55 מ"ר (סה"כ 775 מ"ר עיקרי)  
התכנית מוסיפה שימושים לפעילות לא חקלאית (לתעסוקה)  
התכנית מתירה גמישות בניה של יחידות אירוח או לפי ג/11043 או לפי תכנית זו ואינה פוגעת בזכויות הקיימות  
מכוח תכנית ג/11043

לפי תמ"מ 9/2 ולפי תמ"א 35 מותר בישוב 450 יח"ד  
על פי תכניות מאושרות ומצב קיים בפועל נוצלו 280 יח"ד.  
תכנית זו מוסיפה יח"ד אחת בלבד.  
סה"כ יח"ד : 281 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הגדלת אחוזי בניה נחלה-18 אחיהוד

201-0770073

מספר התכנית

5.996 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חבל אשר

קואורדינאטה X 216359

קואורדינאטה Y 756565

**1.5.2 תיאור מקום** מרכז הישוב, נחלה 18**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: אחיהוד

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מרכז הישוב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18510	מוסדר	חלק		52

**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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/03/1995	2619	4292	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6637 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6637
04/08/2002	3498	5099	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11043. הוראות תכנית ג/ 11043 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11043
24/05/2016	7162	7271	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / ד / 10 / 1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי רימר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 51 01/07/2020	פרי רימר	15/08/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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	יוסף שספי			אחיהוד	(1)		04-9964479		9962425@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אחיהוד, משק 18, ד.נע משגב.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה - רשות מקרקעי ישראל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר		סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	04-9879621		riehmermp@ 012.net.il
	מודד	פריד סמרי	988	סמרי פריד הנדסה ומדידות	ג'דידה- מכר	(1)		04-9965488		simri1@013n et.net

(1) כתובת: ג'דידה - מכר.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 יחידה שלישית ותוספת זכויות בניה למגורים ולפעילות לא חקלאית בנחלה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת יעוד המגורים ע"ח שטח חקלאי בנחלה בהתאם למדיניות ועדה מחוזית צפון ורמ"י .
2. הגדלת זכויות בניה למגורים.
3. תוספת יחיד 3 בנחלה.
4. קביעת שימושים וזכויות בניה לפלי"ח בנחלה.
5. הגדלת זכויות בניה לקרקע חקלאית בנחלה.
6. שינוי קו בניין ביעוד מגורים וביעוד חקלאי.
7. קביעת שימושים למבנים חקלאיים קיימים ביעוד מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	100
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	100
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	200

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	945	15.76
קרקע חקלאית	5,051.82	84.24
סה"כ	5,996.82	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.1	41.69
קרקע חקלאית	3,496.71	58.31
סה"כ	5,996.81	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

א. בתי מגורים

בנוסף מותר :

1. בריכת שחיה לא מקורה

2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים : על חשבון זכויות למגורים

3. מחסן דירתי

4. חניה

ב. שימושים תומכי חקלאות פעילים :

1. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים , אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות) , הסעדה , שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה , חדר התכנסות , חדר כושר וכו') גודל יח"א יקבע עפ"י תקנים של משרד התיירות

2 משרדים למקצועות חופשיים , שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון , פעוטון, מעון יום וכו'

3. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים ע"י המתיישב כגון : גלריית וסדנאות אומן , חנויות מלאכת יד ומזכרות , עסקים המבוססים על מלאכת בית , עיצוב אופנה , עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו , טיפול וריפוי טבעי , בריכה טיפולית , הקמת מרכז למידה לילדים ונוער , קייטרינג , אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכו'

ג. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית :

1. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית , לדוגמא : יקב, בית בד , מחלבה , מגבנה, יבוש תבלינים , שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .

2. חקלאות תיירותית-תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית . כגון : מכוורת ורדיית דבש , גידול פירות אקזוטיים , גידול וריבוי יחורים וצמחים , גידול קטוסים וצמחים מיוחדים , גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד' אשר נילוה לה הצע שירותי תיירות . קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים .

3. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי , זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי ,

4. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .

5. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .

ד. מבנים חקלאיים קיימים לפני אישור התכנית הזו.

ה. תכנית זו אינה פוגעת בתכנית ג/11043 - ניתן יהיה לבנות יח"א או בהתאם לג/11043 או בהתאם להוראות תכנית זו . השטח ליח"א מכוח תכנית ג/11043 לא יתווסף לזכויות מכוח תכנית זו אלא כלול בהם .

ו. מותר יהיה להמיר את כל השטח המיועד לשימושים תומכי החקלאות (שת"ח) לשימושים



<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>מבוססי חקלאות (שמ"ח) -כך שכל הזכויות יהיו עבור שמושים מבוססי חקלאות שמ"ח. לא ניתן להמיר את כל הזכויות לשימושי תומכי חקלאות (שת"ח)</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.1.2</b></p>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל, ופתרון תנועה.</p> <p>כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(א) באזור רדיוס המגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון: מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>(ב) רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנת משנה (א), כמפורט להלן: באזור מגן ב', בניה מסוגים האסורים בו דרך כלל, במקרים מיוחדים שיפורטו בבקשה, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים, שהציע מגישה הבקשה, למניעת זיהום הקידוח, ושאישרה רשות הבריאות. לרבות בניה בהיקף מצומצם וללא צורך בחיבור למערכות המים והביוב.</p>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בריכת שחיה לא מקורה: בריכת שחיה יהיה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין, מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת המים. שטחה של בריכת שחיה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה לבריכת שחיה יותנה באישור הגורמים המוסמכים</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים: יותר משרד לשימוש דיירי הבית בלבד ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה. הקמתם תותר בצמוד לבית המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו ובמגבלות קוי הבניין. מתן היתר בניה יותנה במתן פתרון חניה בהתאם לצורך ובתוך גבולות המגרש. השטח יכלל במסגרת השטח העיקרי.</p>	
<p><b>ד</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>שטח החניה יוקצה בתחום המגרש. תותר הקמת מבנה חניה במגבלות קווי הבנין.</p>	
<p><b>ה</b></p> <p><b>היקף אחסון</b></p> <p>יותר מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד כחלק משטחי השירות המותרים.</p>	
<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>קרקע חקלאית לשימושים חקלאיים המותרים לפי תכנית ג/21904 באזור רגישות 6.</p> <p>- עיבוד חקלאי, פרדסים, מטעים, מרעה. בתי צמיחה, בתי גידול פטריות מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה וכו' למעט גידול חזירים),</p>	



4.2	קרקע חקלאית
	<p>-מבנים סככות ומתקנים לצורך יצור חקלאי המשמשים את הנחלה : בית אריזה, מחסן חקלאי , עיבוד ביתי של תוצרת חקלאית (מכון רדייה, מחלבה ) , משרד משקי .</p> <p>- מתקנים הנדסיים לשירות המשק החקלאי :גנרטור, בריכת אגירה וכד' .</p> <p>- דרכי גישה , חניון וגינון</p> <p>-לא תותר הקמת מפעל קומפוסט</p> <p>- מתקנים ליצור אנרגיה נקייה , כגון תאים פוטו וולטאיים , בכפוף לתמ"א 10/ד/10 על עדכוניה ועל שינויה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני ממשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(א) באזור רדיוס המגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון: מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>(ב) רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנת משנה (א), כמפורט להלן: באזור מגן ב', בניה מסוגים האסורים בו דרך כלל, במקרים מיוחדים שיפורטו בבקשה, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים, שהציע מגישה הבקשה, למניעת זיהום הקידוח, ושאישרה רשות הבריאות. לרבות בניה בהיקף מצומצם וללא צורך בחיבור למערכות המים והביוב.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>- תנאי למתן היתר למבנה חקלאי בתחום הנחלה יהיה קבלת חו"ד ממשרד החקלאות, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז המקומית. בהתאם לצורך עפ"י סוג המבנה המבוקש ובהתאם לדרישות הועדה המקומית בבואה לדון בבקשה להיתר.</p> <p>-בתי צמיחה: בסמכות הועדה המקומית להגביל בהיתרי הבניה את תקופת השימוש במבנה סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש, על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר. בית צמיחה הבנוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-10 שנים, יפורק וייהרס.</p> <p>- בתי גידול בעלי חיים. בהיתר הבניה ייכלל תנאי לפיו, 10 שנים מיום הפסקת השימוש במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע למצבה הקודם לבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר.</p> <p>בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים:</p> <p>- מפה מצבית מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים והמקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות.</p> <p>-תוכנית פיתוח מפורטת לאזור הבניה נשוא הבקשה להיתר, הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים קירות תומכים, ניקוז, פתרון לטיפול בשפכים, פתרון לסילוק אשפה, מתקנים לטיפול בפגרים, פתרונות נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, טיפול</p>

**קרקע חקלאית****4.2**

נופי כגון נטיעות הפרדה והסתרה בין במבנה לדרכים סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התוכנית ופירוטה כפי שתקבע הועדה המקומית.

תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פרוט חומרי הבניה והגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו הזמן. יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכויות אור ואויר של המבנים הסמוכים.

- פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי דלק וגז וכל מתקן אחר הכולל במבנה.

- בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה לתוספת בנייה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.

- בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

- בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהוו מפגע סביבתי.

- ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:

א. השימוש החדש נכלל ברשימת השימושים שבסעיף 4.2 לעיל

ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תכנית זו

- תנאי למתן היתר בניה הוא אישר רשות הניקוז המקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת			
										מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		
											עיקרי	שרות	
קדמי (7) 5	0 (6)	3 (5)	3 (5)	2	8.5 (4)	4 (3)	60	955	180 (2)	775 (1)	2500	100	מגורים בישוב כפרי
אחורי (9) 5	0	3	3	1	5.2		35	200 (8)		200 (8)	2500	100	מגורים בישוב כפרי
0 (9) 5	0 (6)	3	3	2	8		60	300 (11)		300 (11)	2500 (10)	100	מגורים בישוב כפרי
0	3	3	3	1	8.5		50	50%		50%	3496	200	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- קווי בנין - לפי תשריט. ציידים - בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש.
- מותר להקים בריכת שחיה בקו בנין 2 מ' מגבולות המגרש, מלבד קו בנין אחורי (בגבול עם השטח החקלאי) שתותר גם בקו בנין 0.
- תותר הקמת חניה בקו בנין צידי 0.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 3 יח"ד בשטח 240 מ"ר כל יחידה + 55 מ"ר יח"ד הורים כמו כן יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים עד 50 מ"ר לנחלה ע"ח הזכויות למגורים, ניתן לנייד עד 80 מ"ר שטח עיקרי מיחיד אחת לשניה.
- (2) 60 מ"ר \* 3 יח"ד. מתוכם מותר חניה מקורה בשטח 30 מ"ר לכל ליח"ד גדולה, ו-15 מ"ר ליח"ד קטנה. 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד גדולה המחסן יוקם במגבולות קווי הבנין או בקו בנין צידי ואחורי 0 בהסכמת שכן. בנוסף תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח עד 50 מ"ר.
- (3) כולל יחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר.
- (4) 8.5 מ' לגג שטוח כולל מסתור דוד שמש ו 10 מ' לגג רעפים. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח ו 3.5 מ' בגג רעפים.
- (5) או עפ"י תשריט מרווחים ציידים ואחורי תותר הקמתן של פרגולות גנניות לתמיכת צמחים מטפסים בהתאם לתקנות והבנייה.
- (6) תותר בניה בקו בנין 0 לכוון הקרקע החקלאית שבאותה נחלה.
- (7) או עפ"י תשריט. תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין 0 בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות חשמל. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש ובתנאי ניקו גג המבנה לתחום המגרש ולא למגרש השכן. בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש..

- (8) במידה וקיימות סככות בשטח העולה על 200 מ"ר לפני אישור תכנית זו - יהיה ניתן לאשרם בשטח הקיים כך שמניין השטחים ייחשב מסה"כ השטחים המותרים למבנים חקלאיים ביעוד מגורים וחקלאי ביחד.
- (9) או לפי תשריט.
- (10) או עפ"י תשריט.

(11) השטחים יחולקו באופן הבא : 160 מ"ר לשימושים תומכי חקלאות (שתי"ח) + 140 מ"ר לשימושים מבוססי חקלאות (שמי"ח) . ניתן לנייד שטחים משמי"ח לשתי"ח עד 50% ולהפך באישור הועדה המקומית. ניתן ליעד את כל השטח המותר לבניה 300 מ"ר לשימושים מבוססי חקלאות (שמי"ח) באישור הועדה המקומית . בכל מקרה שטחים אלו לא יעלו על 300 מ"ר בנחלה כולה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
<p>מגבלות בניה ברדיוסי מגן של קידוח מי שתייה :  א- להלן מפורטים איסורי הבניה באזורי המגן השונים-  1. באזור מגן א' - כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.  2. באזור מגן ב' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.  3. באזור מגן ג' - כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p> <p>ב- רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנת משנה (א) כמפורט להלן:  1. באזור מגן ב' - בניה מסוגים האסורים בו דרך כלל, במקרים מיוחדים שיפורטו בבקשה, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים, שהציע מגיש הבקשה, למניעת זיהום הקידוח ושאישרה רשות הבריאות.  2. באזור מגן ג' - הנחת קווי ביוב, בנסיבות מיוחדות ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה, שיבטיחו מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור :  3. באזור מגן ג'- השקיה בקולחין באיכות הנדרשת לגבי קולחין המיועדים להשקיה חקלאית בלא מגבלות כאמור בתקנה 4(א) לתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) התשי"ע-2010 (להלן תקנות תקני איכות מי קולחין) ובכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים על איכות הקולחין ואיכות מי הקידוח.  4. באזור מגן ב' וג' של קידוח שהמים המופקים ממנו עוברים טיפול בהתפלה - השקיה חקלאית מוגבלת כהגדרתה בתקנות תקני איכות מי קולחין, בניית מבנה מגורים, מבנה מסחר או מבנה ציבור, לרבות קווי ביוב לאותה הבנייה, הכל בכפוף לתנאים המפורטים בתקנה 7א.</p>	
<b>6.2</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	
<b>6.3</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. 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 עתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה )</p>	



<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות	

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</li> <li>- 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</li> <li>- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</li> <li>- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</li> <li>20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</li> <li>35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</li> <li>- 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</li> <li>- 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה</li> <li>- בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון</li> <li>- 1 מ' י. ארון רשת</li> <li>- 3 מ' יא. שנאי על עמוד</li> </ul> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>- ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה</p>	

<p align="center"><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ייתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center"><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור</p> <p>2. הייתה בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש</p> <p>3. קווי בניין מעץ לשימור 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד יערות.</p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו</p> <p>ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומו</p> <p>ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח.</p> <p>ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>כללי: עבודות עקירה / העתקה יבוצעו לאחר קבלת היתר בנייה ורישיונות כריתה כדין.</p>	
<p align="center"><b>6.8 פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>פיקוד העורף - לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>6.9 פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>ב. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניין וכד'. וכל דרישת מהנדס הועדה.</p>	
<p align="center"><b>6.10 שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>6.11 תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים</p>	

**6.12****מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר מעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

ג. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:

- מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית
- מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים
- ינקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.
- תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

**6.13****היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

**6.14****הריסות ופינויים**

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

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

תוך 5 שנים מאישור תכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17