

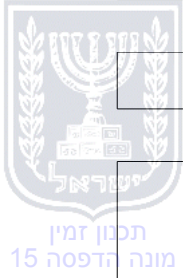
הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0759175

הקטנת קוי בנין - חלקה 12 - עמקה

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

תכנית זו מסדירה את המצב הקיים ע"י הקטנת קווי בנין , חלקה 12, עמקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הקטנת קוי בנין - חלקה 12 - עמקה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

201-0759175

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

10.969 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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 חבל אשר

215220 קואורדינאטה X

765150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: עמקה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18689	מוסדר	חלק	12	

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 15



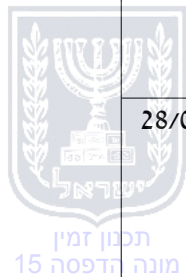
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/2010	2758	6080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15820 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15820
04/08/2002	3498	5099	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11043 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11043



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 42 06/02/2020	פרי רימר	29/05/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	איתמר יהודה			עמקה	(1)				Aliza2007@gmail.com
	פרטי	עליזה יהודה			עמקה	(2)				Aliza2007@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : עמקה 49 מ.2525300.

(2) כתובת : מושב עמקה 49 מ.2525300.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתמר יהודה			עמקה	(1)				Aliza2007@gmail.com
פרטי	עליזה יהודה			עמקה	(1)				Aliza2007@gmail.com

(1) כתובת : עמקה 49 מ.2525300.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות 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	28893		נס עמים	(1)		04-8266330	04-8266330	riehmermp@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	פריד סמרי	988		ג'דידה- מכר	(2)				simri1@013net.net

(1) כתובת : נס עמים.

(2) כתובת : גדידה מכר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הקטנת קו בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קו בנין לפי המבנים הקיימים בשטח (א)62(א)(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	100
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	200
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,349.64	30.54
קרקע חקלאית	7,619.92	69.46
סה"כ	10,969.56	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,349.64	30.54
קרקע חקלאית	7,619.92	69.46
סה"כ	10,969.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתי מגורים :</p> <p>בכל נחלה ניתן לבנות 3 יח"ד בשני מבנים :</p> <p>2 יח"ד גדולות שכל אחת מהן כוללת 240 מ"ר שטח עיקרי ועוד 60 מ"ר שטחי שרות, חניה מקורה ל-2 רכבים 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, ממ"ד 7 מ"ר, למבואה, בליטות ומתקנים טכניים 13 מ"ר. ניתן להגדיל את השטח העיקרי של אחת מיחידות הדיור בשטח של עד 80 מ"ר, השטח יחושב מתוך השטח העיקרי המותר ליחידת דיור השניה. המרווח המינימלי בין מבנים 6 מטר.</p> <p>1 יח"ד קטנה צמודה לאחת משתי יחידות הדיור הגדולות הכוללת: 55 מ"ר סה"כ. חדרי אירוח, מחסנים, חניות ומשרדים לבעלי מקצוע חופשי/סדנאות אומן, בריכת שחיה מבני משק חקלאיים.</p> <p>- הגישה לנחלה תהיה מתחום הדרך בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>היקף אחסון</p> <p>א</p> <p>- תותר הקמת מחסנים בצמוד למבני המגורים או במבנה נפרד.</p> <p>- ניתן להקים מחסן במגבלות קווי הבניין וכן ניתן להקימו בקו בנין אחורי 0 מ', או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0 מ') או בקו בנין צידי 0 מ'. בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.</p> <p>- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>- גובה המחסן ברוטו מפני הקרקע הסופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.4 מ' בגג משופע.</p> <p>- סה"כ שטח מחסן לכל יח"ד גדולה לא יעלה על 10 מ"ר ויכלל במסגרת שטחי השירות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>ב</p> <p>שטח חניה יוקצה מבתוך תחום המגרש.</p> <p>- תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד.</p> <p>ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו בנין קדמי 0 מ' או בקו בנין צידי 0 מ' או בפינות הקדמיות של המגרש (קדמי וצידי 0 מ'). בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.</p> <p>- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p> <p>- שטח החניה לכל יח"ד גדולה לא יעלה על 30 מ"ר ויכלל במסגרת שטחי השירות.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>ג</p> <p>חדרי אירוח :</p> <p>הקמת חדרי אירוח תותר בהתאם להוראות המוגדרות בתכנית מתאר לחדרי אירוח מרחב תכנון מקומי "חבל אשר" מספר ג/ 11043.</p> <p>שטח הבניה של חדרי האירוח יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו.</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>משרדים לבעלי מקצוע חופשי / סדנאות אומן :</p> <ul style="list-style-type: none"> - יותרו לשימוש דיירי הבית בלבד ובתנאי שאינם יוצרים מטרדים לסביבה. - הקמתם תותר בצמוד לבית המגורים ובמגבלות קווי הבנין. - מתן היתר יותנה במתן פתרון חניה בהתאם לצורך ובתוך גבולות המגרש. <p>השטח המותר למשרדים ו /או לסדנאות בלא יעלה סה"כ על 60 מ"ר (מקסימום 30 מ"ר לכל יחידת דיור) בנחלה ויכלל במסגרת השטח העיקרי. בנחלה מפוצלת לא יעלה על 30 מ"ר בכל אחד מחלקי הנחלה.</p> <p>בריכת שחיה :</p> <ul style="list-style-type: none"> במגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר. - בריכה סגורה / מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית. - בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של בניה במרווח קו הבנין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי בניה ותכסית. - מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. - במידה ונדרש להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה ייכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית. - היתר בניה יינתן בתנאי אישור משרד הבריאות ואישור המשרד לאיכות הסביבה. 	
<p>מבנים קיימים</p> <p>מבני משק חקלאיים בתחום אזור המגורים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנים חקלאיים חדשים באזור המגורים של הנחלה. בתחום המגורים של הנחלה לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים. 2. מבנים חקלאיים קיימים באזור המגורים של הנחלה <ul style="list-style-type: none"> - במידה ובאזור המגורים בנחלה קיימים מבנים חקלאיים המונעים מימוש זכויות הבניה לבתי המגורים בנחלה, לא ניתן יהיה לממשם עד להריסת המבנים החקלאיים או חלק מהם. - יותר שימוש במבני משק קיימים ופעילים ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית ג/15820. - בקשה לשיפוץ ושדרוג מבנים אלה יותר במקרים מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית. - תוספת בניה למבנים אלה תותר רק אם היא דרושה על פי חו"ד המשרד לאיכות הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים. - שטחי הבניה יחושבו מתוך שטחי הבניה המותרים בשטח החקלאי של חלקה א' ובתנאי אישור משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה וכיבוי אש. - בכל בקשה להיתר למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם. - לגבי בקשה באזור המגורים לשיפוץ, שידרוג ו/או תוספות בנייה ו/או שינויי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו אשר היקף פעילותם קטן או שאישור הבקשה עשוי לצמצם את המטרד הסביבתי תשלח הועדה המקומית על פי שיקול דעתה תכנית לקבלת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות באשר לאפשרות להקטנת המרחק 	ד



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>(פחות מ 50 מ') שבינס לבין יעוד קרקע למגורים שבסביבה.</p> <p>במידה ולא ניתן ליישם תוספת הבנייה הדרושה להמעטת מטרדים והבטחת התנאים הסביבתיים בתחום קוי הבניין המותרים, תותר בניה גם במרווחי קווי הבניין הצדדים עד לגבול המגרש. לכל בניה המוצעת במרווח הצידי תידרש הסכמת השכן הגובל. במידה ולא תתקבל הסכמת השכנים תהיה הועדה המקומית רשאית לשקול את אישור הבקשה לאחר ששמעה את עמדתו של השכן.</p> <p>- אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש של השכן.</p> <p>- התוספות למבני משק יותרו עד לגבול המפריד (וגם מעבר לו) שבין איזור המגורים של הנחלה והאיזור החקלאי (חלקה א') של אותה נחלה וזאת מבלי לשמור על מרווחי בנייה ביניהם.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>(חלקה א') מיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבני משק חקלאיים - מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים ובעלי חיים (לולים, רפתות, דירים אורוות וכד') מחסנים לציוד וחומרים, בתי אריזה, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר או מתקן הנדסי הדרוש במישרין לשימוש החקלאי.</p> <p>ס-ה"כ שטח הבניה עבור כל המבנים, למעט בתי צמיחה (חממות), לא יעלה על 5,500 מ"ר.</p> <p>- שטח הבניה הכולל (מבנים + בתי צמיחה) לא יעלה על 75% מהשטח החקלאי של חלקה א'.</p> <p>- בכל בקשה להיתר למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>הקמת מבנים חקלאיים חדשים : באיזור החקלאי שבתחום הנחלה :</p> <p>מרחקי הצבה :</p> <p>הצבת מבנים חקלאיים חדשים מיעוד קרקע למגורים או משימושים רגישים גובלים יהיה במרחק מינימלי של 50 מטר על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה במושב חקלאי.</p> <p>על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית במידה והיקף הפעילות יהיה קטן, תשלח התכנית לקבלת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות באשר לאפשרות להקטנת המרחק (פחות מ-50 מטר) שבין המבנה החקלאי המוצע לבין יעוד קרקע למגורים או שימושים רגישים אחרים שבסביבה. במידה ופעילות גידול בעלי החיים או המבנים החקלאיים המבוקשים יהיו בהיקף העלול לגרום למטרדים סביבתיים מעל הסביר למושב חקלאי גם במרחק של 50 מטר ויותר, יותנה מתן היתר הבניה בחו"ד של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.</p> <p>קווי הבניין להצבת מבנים חקלאיים חדשים יקבעו בהתאם לרשום בטבלת זכויות ומגבלות הבניה שבתכנית זו.</p>
ב	<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים חקלאיים קיימים באזור החקלאי שבתחום הנחלה :</p> <p>-מרחקי הצבה לגבי בקשה לשיפוץ, שדרוג ו/או תוספות בניה למבנים ו/או לשינוי השימוש החקלאי במבנים אשר היקף פעילותם קטן או חקלאים קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו שאישור הבקשה עשוי לצמצם את המטרד הסביבתי, תשלח הועדה המקומית על פי שיקול דעתה תכנית לקבלת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות באשר לאפשרות להקטנת המרחק (פחות מ-50 מטר) שבינס לבין יעוד קרקע למגורים שבסביבה.</p>

קרקע חקלאית	4.2
<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין לתוספות בניה יקבעו בהתאם לרשום בטבלת זכויות ומגבלות הבניה שבתכנית זו. יחד עם זאת תותר תוספת בניה גם במרווחי קווי הבניין עד לגבול המגרש עבור מבנים חקלאיים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו ובתנאי שהתוספת דרושה עפ"י חו"ד המשרד לאיכות הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים. התוספת תותר בתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד החקלאות וכיבוי אש. - אין לנקז המבנה לכיוון המגרש של השכן.</p> <p>קווי הבניין לתוספת בניה יקבעו בהתאם לרשום בטבלת הזכויות ומגבלות הבניה שבתכנית זו.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(9) 5	(8) 0	(7) 3	(7) 3	(6) 2	(3) 655	(2) 535	(2) 120	(1) 75	(2) 3349	100	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(12) 0	3	3	3	1	75%	(10) 75				200	מגורים	מגורים בישוב 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- באזורי מגורים בנחלות וכן במגרשי מגורים ששטחם דונם ומעלה תותר הגדלת מספר המבנים במגרש עבור חדרי אירוח המותרים על פי תכנית ג/11043.
 - תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
 - 655 מ"ר. השטח המצוי לתכנית מתייחס לבניה לצרכי המגורים, בהתאם להוראות תכנית זו, תותר תכנית נוספת עבור חדרי אירוח ומבני משק חקלאיים לפי סעיף 1.2.24.
 - בנוסף תותר יח"ד קטנה הצמודה לאחד המבנים בשטח 55 מ"ר. המרווח המינימלי בין מבנים 6 מטר. באזורי מגורים בנחלות ששטחם דונם ומעלה תותר הגדלת מספר המבנים במגרש עבור חדרי אירוח המותרים על פי תכנית ג/11043.
 - 8 מ' גג שטוח ו-10 מ' גג משופע.
 - הגובה יימדד אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר ובין המפלס הממוצע של פני הדרך הגובלת עם המגרש. במקרה שבו אין דרך הגובלת עם המגרש יימדד הגובה מפני הקרקע הסופית.
 - +עלית גג.
 - בהתאם לתשריט.
 - ניתן להקים מחסן במגבלות קוי הבנין וכן ניתן להקימו בקו בנין אחורי/או צידי 0 מ' הגובלים עם השכן, בהסכמת השכן הגובל עם המבנה.
 - הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.
 - בגבול עם החקלאי.
 - בהתאם לתשריט.
 - הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 5,500 מ"ר למבנים חקלאיים והיתר לבתי צמיחה.
 - רפת 7 עד 13 מ'.
- הועדה המקומית רשאית לאשר מתקנים שגובהם עולה על הגובה המצוי בגלל סוג הפעילות בהם (מיכלי תערובת וכו').



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

א. חומרי גמר - בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי גמר של המבנה והגדרות. חומרי הגמר יהיו עמידים, לא יעשה שימוש בטיח זרוק (שפריץ), הגגות יעוצבו ויבנו מחומרים שישתלבו עם הסביבה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

דודי שמש - דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג.

תליית כביסה - מקומות לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

מזגנים - מזגנים ומעברים של מזגנים ישולבו בבניין או יוסתרו.

בינוי ופיתוח - בקשה להיתר בניב תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי רצפות המבנה, מיקום החניה, מתקני אשפה, מיכל דלק, עמדות בלוני הגז, ארונות חשמל ותקשורת, פתרונות ניקוז, קווי תשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח החצר וכו'.

גדרות - גובה גדר קלה דקורטיבית או בנויה. (או שילוב של שניהם) בחזית המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.20 מ' מגובה הכביש. ביתר החזיתות ניתן להוסיף 0.60 מ' באמצעות גדר קלה דקורטיבית וגובה הגדר יחושב מפני הקרקע הסופיים.

קיר תומך - קיר תומך בגבול שבין מגרש לבין כביש/שטח ציבורי. ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים)

הערה: אין להקים גדר בנוי (קיר תומך ומעליו גדר בנויה) שגובהו עולה מעל 2.00 מ'. במקרה ונדרש קיר גבוה יותר יש ליצור נסיגה בקיר ולהשאיר מרווח למילוי אדמה הרוחב 80 ס"מ לשתילת צמחייה.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים: 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 התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האיזורית.

ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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



<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.3</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים ובכלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.</p> <p>הערה:</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	
<p style="text-align: right;">חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.4</p> <p>התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p>	
<p style="text-align: right;">מבנים קיימים</p> <p>6.5</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.6</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריט דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	

6.7 היטל השבחה	6.7
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	
6.8 חניה	6.8
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
6.9 עתיקות	6.9
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.	
6.10 פיקוד העורף	6.10
לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
6.11 שרותי כבאות	6.11
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.12 הריסות ופינויים	6.12
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה. כמו כן, תנאי למתן ההיתר מכוח תכנית זו, הוא הריסת הבניה החורגת לשטח הציבורי מכיוון דרום מזרח לתכנית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
מידי בעת אישור תכנית זו	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15