

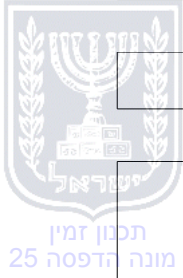
הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0785584

הגדלת אחוזה בניה נחלה 75 - 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 75 במושב אחיהוד (במרכז הישוב) בנחלה זו שטח יעוד המגורים, קטן יחסית כ- 1,100 מ"ר. התכנית מוסיפה שטח למגורים כך שיהיה 2.500 מ"ר ומקטינה את איזור החקלאי. התכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים מ 2 יח"ד בשטח 350 מ"ר עפ"י ג/6637 ל-3 יח"ד בשטח 900 מ"ר + יח"ד קטנה הצמודה לאחד הבתים בשטח 55 מ"ר (סה"כ 955 מ"ר) 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 בנוסף, התכנית מסדירה גבולות עם חלקה 107 - הצרחת שטחים בהסכמת הבעלים. בחלקה 107 נוספו זכויות בניה: 50 מ"ר לשטחי שרות. 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.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הגדלת אחוזי בניה נחלה 75 - אחיהוד

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

201-0785584

מספר התכנית

7.173 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

216813 קואורדינאטה X

757278 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון הישוב אחיהוד, נחלה 75 ונחלה 107**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 שכונה צפונית, אחיהוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18510 | מוסדר | חלק | 106-107 | |

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

משגב

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 24/05/2016 | 7162 | 7271 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10/1. הוראות תכנית תמא/10/ד/10/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/10/ד/10/1 |
| 17/10/2012 | 250 | 6482 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/12/ב. הוראות תכנית תתל/12/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תתל/12/ב |
| 15/12/2014 | 1811 | 6942 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תתל/18 |
| 18/12/2006 | | 5606 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/2/12. הוראות תכנית תתל/2/12 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תתל/2/12 |
| 04/08/2002 | 3498 | 5099 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11043. הוראות תכנית ג/11043 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/11043 |
| 23/03/1995 | 2619 | 4292 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/6637 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/6637 |



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 | טבלת הקצאה חתומה ע"י רמ"י | 10: 09 15/09/2020 | פרי רימר | 15/09/2020 | 1 | | מנחה | הסדרת שטח |
| לא | | 12: 35 24/03/2020 | פרי רימר | 11/09/2019 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|--------|------|-----|-------|-----|--------------------|
| | פרטי | רצון דמתי | | | אחיהוד | (1) | | | | had540@walla.co.il |
| | פרטי | דוד מנצור | | | אחיהוד | (2) | | | | had540@walla.co.il |
| | פרטי | זוהרה מנצור | | | אחיהוד | (2) | | | | had540@walla.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 75, אחיהוד, ד.נע משגב.

(2) כתובת: נחלה 107, אחיהוד, ד.נע משגב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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 (1) | 40 | 04-9879621 | | riehmermp@012.net.il |
| | מודד | פריד סמרי | 988 | סמרי פריד הנדסה ומדידות | גידידה-מכר | (2) | | 04-9965488 | | simri1@013.net.il |

(1) כתובת: נס עמים.

(2) כתובת: גידידה - מכר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

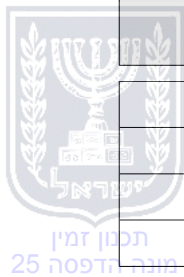
1. הגדלת זכויות בניה למגורים.
2. קביעת שימושים וזכויות בניה לפל"ח בנחלה.
3. תוספת יחידה שלישית בנחלה.
4. הגדלת זכויות בניה לקרקע חקלאית בנחלה.
5. שינוי קו בניין ביעוד מגורים וביעוד חקלאי.
6. קביעת שימושים למבנים חקלאיים קיימים ביעוד מגורים.
7. הצרחת שטחים עם חלקה 107.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

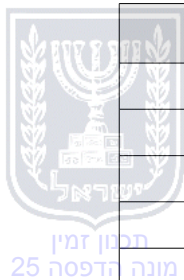


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים א' | 100 |
| מגורים בישוב כפרי | 200 |
| קרקע חקלאית | 300 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים בישוב כפרי | 200 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | קרקע חקלאית | 300 |
| מבנה להריסה | מגורים א' | 100 |
| מבנה להריסה | מגורים בישוב כפרי | 200 |
| מבנה להריסה | קרקע חקלאית | 300 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------|-----------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים | 1,060 | 14.78 |
| מגורים א' | 738 | 10.29 |
| קרקע חקלאית | 5,375.04 | 74.93 |
| סה"כ | 7,173.04 | 100 |


| מצב מוצע | | |
|-------------------|-----------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 738 | 10.29 |
| מגורים בישוב כפרי | 2,500 | 34.85 |
| קרקע חקלאית | 3,935.04 | 54.86 |
| סה"כ | 7,173.04 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | מגורים בישוב כפרי |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>א. בתי מגורים בנוסף מותר :</p> <p>1. בריכת שחיה לא מקורה 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים : על חשבון זכויות למגורים 3. מחסן דירתי 4. חניה</p> <p>ב. שימושים תומכי חקלאות פעילים :</p> <p>1. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים , אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיזים 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</p> <p>2 משרדים למקצועות חופשיים , שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון , פעוטון, מעון יום וכו' 3. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים ע"י המתישב 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 (קונדטוריה) ייצור שוקולד וכו'</p> <p>ג. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית :</p> <p>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', הכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>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 קקטוסים וצמחים מיוחדים , גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד' אשר נילוה לה הצע שירותי תיירות . קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים .</p> <p>3. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי , זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי ,</p> <p>4. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .</p> <p>5. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .</p> <p>ד. מבנים חקלאיים קיימים לפני אישור התכנית הזו.</p> |

| | |
|---|------------------------------------|
| <p align="center">מגורים בישוב כפרי</p> | <p align="center">4.2</p> |
| <p>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.</p> <p>ו. מותר יהיה להמיר את כל השטח המיועד לשימושים תומכי החקלאות (שת"ח) לשימושים מבוססי חקלאות (שמ"ח) - כך שכל הזכויות יהיו עבור שמושים מבוססי חקלאות שמ"ח ולהפך.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.2.2</p> |
| <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</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 align="center">א</p> |
| <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>1. בריכת שחיה לא מקורה: ברכת 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 קווי הבניין. מתן היתר בניה יותנה במתן פתרון חניה בהתאם לצורך ובתוך גבולות המגרש. השטח ייכלל במסגרת השטח העיקרי.</p> | <p align="center">ב</p> |
| <p align="center">חניה</p> <p>שטח החניה יוקצה בתחום המגרש. תותר הקמת מבנה חניה במגבלות קווי הבניין.</p> | <p align="center">ג</p> |
| <p align="center">היקף אחסון</p> <p>יותר מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד כחלק משטחי השירות המותרים.</p> | <p align="center">ד</p> |
| <p align="center">קרקע חקלאית</p> | <p align="center">4.3</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.3.1</p> |
| <p>קרקע חקלאית לשימושים חקלאיים</p> <p>- עיבוד חקלאי, פרדסים, מטעים, מרעה. בתי צמיחה, בתי גידול פטריות מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה, למעט גידול חזירים),</p> <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, ברכת אגירה וכד'.</p> | |

| | | |
|---|---|---------------------------------|
| | <p>קרקע חקלאית</p> | <p>4.3</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>- דרכי גישה , חניון וגינון -לא תותר הקמת מפעל קומפוסט - מתקנים ליצור אנרגיה נקייה , כגון תאים פוטו וולטאיים , בכפוף לתמ"א 10/ד/10 על עדכונה ועל שינויה</p> | <p>4.3.2</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</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> <p>תנאים למתן היתרי בניה</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 . -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 . - 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 והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות .</p> <p>-תוכנית פיתוח מפורטת לאיזור 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 נופי כגון נטיעות הפרדה והסתרה בין במבנה לדרכים סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התוכנית ופירוטה כפי שתקבע הועדה המקומית .</p> <p>-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 בזכיות אור ואויר של המבנים הסמוכים .</p> <p>- פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי דלק וגז וכל מתקן אחר הכולל במבנה .</p> <p>- בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה לתוספת בנייה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו .</p> <p>-בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר .</p> | <p>א</p> <p>ב</p> |

קרקע חקלאית

4.3

- 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 4.3 לעיל , יותר עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים ושימושים המותרים לפי תכנית ג/21904 באזור רגישות 6.

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

- תנאי למתן היתר בניה הוא אישר רשות הניקוז המקומית



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 | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | | |
| | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | |
| קדמי | מזרחי | ציד-ימני | ציד-שמאלי | מזרחי | מערב | סה"כ שטחי בניה | סה"כ שטחי בניה | גודל מגרש כללי | | | | | | | | |
| (3) 5 | (3) 4 | (3) 4 | (3) 4 | (2) 2 | (1) 7.5 | 1 | 35 | 250 | | | 50 | 200 | 738 | 100 | | מגורים א' |
| (10) 5 | (9) 0 | (8) 3 | (8) 3 | 2 | (7) 8.5 | (6) 4 | 60 | | | | (5) 180 | (4) 775 | 2500 | 200 | מגורים ב | מגורים בישוב כפרי |
| (10) 5 | (9) 0 | (8) 3 | (8) 3 | 1 | 5.2 | | 35 | (11) 200 | | | | (11) 200 | 2500 | 200 | מבני משק | מגורים בישוב כפרי |
| (10) 5 | (9) 0 | (8) 3 | (8) 3 | 2 | 8 | | 60 | (12) 300 | | | | (12) 300 | 2500 | 200 | פעילות לא חקלאית | מגורים בישוב כפרי |
| (14) 0 | (13) 10 | (3) 3 | (3) 3 | 1 | 8.5 | | 50 | 50% | | | | 50% | | 300 | קרקע חקלאית | 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 צידים - בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי 0מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש. יותר 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) גובה מקסימלי מהקרקע בכל נקודה.

(2) כולל קומת עמודים.

(3) או לפי תשריט.

(4) 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 מיח"ד אחת לשניה.

(5) 60 מ"ר * 3 יח"ד. מתוכם מותר חניה מקורה בשטח 30 מ"ר לכל ליח"ד גדולה. 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד גדולה המחסן יוקם במגבולות קווי הבניין או בקו בנין צידי ואחורי 0 בהסכמת שכן. בנוסף תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח עד 50 מ"ר.

(6) כולל יחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר.

(7) 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.

(8) או עפ"י תשריט מרווחים צידים ואחורי תותר הקמתן של פרגולות גנניות לתמיכת צמחים מטפסים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

(9) תותר בניה בקו בניין 0 לכוון הקרקע החקלאית שבאותה נחלה.

(10) או עפ"י תשריט. תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין 0 בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש ובתנאי ניקוז 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 בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש.

(11) 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.

(12) 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) ולהפך באישור הועדה המקומית. בכל מקרה שטחים אלו לא יעלו על 300 מ"ר בנחלה כולה.

(13) בכפוף לכל הנחיות המיגון מפני קרינת אלמ"ג והשימושים המותרים בקרבת מסילת ברזל מחושמלת על פי תתי"ל 18.

(14) תותר בניה בקו בניין 0 לכוון היעוד מגורים שבאותה נחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|--|
| 6.1 | תוואי מסילה |
| | <p>כל מטרד הנובע מן הקרבה למסילת הברזל הכולל לרבות ומבלי למעט, מטרדי רעש, רעידות, קרינה אלקטרומגנטית וכיוצ"ב, לא יהווה עילה לתביעה כנגד רכבת ישראל. כמו כן במידה ויידרשו מיגוונים אקוסטיים ו/או מקרינה אלמ"ג, המיגוונים הנדרשים יבוצעו באחריות היזם.</p> |
| 6.2 | הוראות בדבר תנאים להיתר בניה |
| | <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> |
| 6.3 | חניה |
| | <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p> |
| 6.4 | חלוקה ו/ או רישום |
| | <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה.</p> |
| 6.5 | חשמל |
| | <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"> - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון - 1 מ' י. ארון רשת - 3 מ' יא. שנאי על עמוד <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</p> |

| | |
|---|-------------------|
| <p>חשמל</p> | <p>6.5</p> |
| <p>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> | |
| <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> | <p>6.6</p> |
| <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 בשטח תוכנית 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> | |
| <p>ניהול מי נגר</p> | <p>6.7</p> |
| <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'.</p> | |
| <p>שמירה על עצים בוגרים</p> | <p>6.8</p> |
| <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור/להעתקה או לעקירה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור 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. 3. קווי בניין מעץ לשימור 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד יערות. <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו 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. ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומי. ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח. ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. | |

| | |
|---|--|
| 6.9 פיקוד העורף | |
| פיקוד העורף - לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. | |



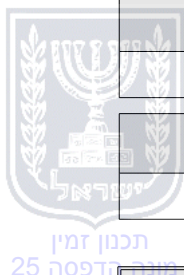
| | |
|---|--|
| 6.10 פיתוח סביבתי | |
| א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית ב. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניין וכד'. וכל דרישת מהנדס הועדה. | |

| | |
|---|--|
| 6.11 שרותי כבאות | |
| קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. | |

| | |
|---|--|
| 6.12 תשתיות | |
| קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים | |



| | |
|--|--|
| 6.13 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 נתאר 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 הכל ההוראות האחרות של התכנית - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים - ננקט 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. | |



| | |
|--|--|
| 6.14 היטל השבחה | |
| היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה | |

| | |
|--|--|
| 6.15 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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25