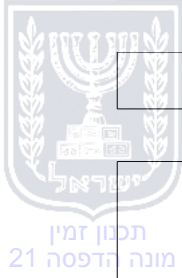


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0866640

הגדלת אחוזה בניה נחלה 37 - אחיהוד



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

03/02/2021

להפקיד את התכנית

02/05/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



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 37, במושב אחיהוד  
התכנית מגדילה את יעוד המגורים ל- 2.5 דונם ע"ח היעוד החקלאי.  
התכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים מ 2 יח"ד בשטח 350 מ"ר עפ"י ג/6637 ל-2 יח"ד בשטח 600 מ"ר +  
יח"ד קטנה הצמודה לאחד הבתים בשטח 55 מ"ר (סה"כ 655 מ"ר)  
התכנית מוסיפה שימושים לפעילות לא חקלאית (לתעסוקה) בהתאם למדיניות הועדה המחוזית מיום 18.3.10  
התכנית מתירה גמישות בניה של יחידות אירוח או לפי ג/11043 או לפי תכנית זו ואינה פוגעת בזכויות הקיימות  
מכוח תכנית ג/11043  
התכנית מתירה גמישות לשימוש בכל 300 מ"ר לשימושי תעסוקה מבוססי חקלאות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 37 - אחיהוד

מספר התכנית 201-0866640

3.383 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

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 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
קואורדינאטה X	216358
קואורדינאטה Y	757000

### 1.5.2 תיאור מקום

נחלה 37, הממוקמת במרכז הישוב אחיהוד

### 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 אחיהוד 37

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18510	מוסדר	חלק	24	

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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		14: 01 02/07/2020	פרי רימר	24/06/2020		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 17 03/03/2021	פרי רימר	01/06/2020		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	סולימאן אלון			אחיהוד	(1)		050-8828850		alonsuliman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.אשרת, מושב אחיהוד.

**1.8.2 יזם**

**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	29886	סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	04-8266330		riehmermp@012.net.il
	מודד	פריד סמרי	988	סמרי פריד הנדסה ומדידות	ג'דידה-מכר	(1)				simri1@013.net.il

(1) כתובת: ג'דידה - מכר.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 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. קביעת שימושים וזכויות בניה לפל"ח בנחלה.
4. הגדלת זכויות בניה לקרקע חקלאית בנחלה.
5. שינוי קו בניין ביעוד מגורים וביעוד חקלאי.
6. קביעת שימושים למבנים חקלאיים קיימים ביעוד מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 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
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	200

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	825.97	24.41
קרקע חקלאית	2,557.97	75.59
סה"כ	3,383.94	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.01	73.88
קרקע חקלאית	883.93	26.12
סה"כ	3,383.94	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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 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

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 (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.

4.1.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<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>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בריכת שחיה: 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>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>שטח החניה יוקצה בתחום המגרש.</p>
ד	<p><b>היקף אחסון</b></p> <p>יותר מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד כחלק משטחי השירות המותרים.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>קרקע חקלאית לשימושים חקלאיים: מבנים חקלאיים יבנו בכפוף לתכנית 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> <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 וגינן</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	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני ממשק לבין מבנים אחרים</p>

4.2	קרקע חקלאית
	<p>יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות</p>
<p>ב</p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>- תנאי למתן היתר למבנה חקלאי בתחום הנחלה יהיה קבלת חו"ד ממשד 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 שנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים והמקנים שנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים שנחלות הגובלות.</p> <p>-תכנית פיתוח מפורטת לאזור הבניה נשוא הבקשה להיתר, הכוללת מיקום המבנים ומפליסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים קירות תומכים, ניקוז, פתרון לטיפול בשפכים, פתרון לסילוק אשפה, מתקנים לטיפול בפגרים, פתרונות נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינות, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון נטיעות הפרדה והסתרה בין במבנה לדרכים סמוכות או אזורים מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התכנית 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 בניה 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>- בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהיו מפגע סביבתי.</p> <p>- ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:</p> <p>א. השימוש החדש נכלל ברשימת השימושים שבסעיף 4.2 לעיל</p> <p>ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הוא אישר רשות הניקוז המקומית</p>

קרקע חקלאית	4.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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		
										מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
קדמי												
(9) 5	(8) 0	(7) 4	(6) 3	(3) 60	655	2500	100	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	בישוב כפרי
(11) 5	(8) 0	(7) 4	(6) 3	(3) 60	(10) 300	2500	100	פעילות לא חקלאית	מגורים	מגורים	מגורים	בישוב כפרי
(11) 5	(8) 0	(7) 4	(6) 3	35	(12) 200	2500	100	מבני משק	מגורים	מגורים	מגורים	בישוב כפרי
(14) 0	3	(13) 4	3	55	55	883	200	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	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:

א. קו בנין לברכת שחיה פרטית יהיה 2 מטר, מלבד קו בנין אחורי (בגבול עם השטח החקלאי) שתותר גם בקו בנין 0.

ב. קווי הבנין יהיו עפ"י הוראות תכנית זו, למעט קו בנין המופיע בתשריט מצב מוצע לבנייה קיימת, ערב אישור תכנית זו בלבד. כל בניה חדשה תעמוד בקו בנין הקבועים בהוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 יח"ד בשטח 240 מ"ר כל יחידה + 55 מ"ר יחידת 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 לשנייה.

(2) 60 מ"ר \* 2 יח"ד, מתוכם מותר חניה מקורה בשטח 30 מ"ר כל יחידת דיור גדולה ו-15 מ"ר ליח"ד קטנה, 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד גדולה. בנוסף תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח של עד 50 מ"ר..

(3) התכסית לא תהיה יותר מסך זכויות הבניה ועד 60% לכלל השימושים במגרש.

(4) 2 יח"ד ועוד יחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר, הצמודה לאחד מהבתים.

(5) 8.5 מ' לגג שטוח כולל מסתור דוד שמש ו-10 מ' לגג רעפים. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מטר בגג שטוח ו-3.5 מטר בגג רעפים.

(6) או לפי תשריט.

(7) מדובר על קו בנין דרומי. או לפי תשריט.

(8) תותר בניה בקו בנין 0 ליעוד חקלאי באותה נחלה.

(9) מדובר על קו בנין קדמי מזרחי. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות חשמל 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 בנין 0, בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן.

- (10) השטחים יחולקו באופן הבא : 160 מ"ר לשימושים תומכי חקלאות (שת"ח) + 140 מ"ר לשימושים מבוססי חקלאות (שמ"ח) . ניתן לנייד שטחים משמ"ח לשתי"ח עד 50% ולהפך באישור הועדה המקומית. ניתן ליעד את כל השטח המותר לבניה 300 מ"ר לחקלאות באישור הועדה המקומית. בכל מקרה שטחים אלו לא יעלו על 300 מ"ר בנחלה כולה.
- (11) מדובר על קו בנין קדמי מזרחי.
- (12) 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 מבנים חקלאיים ביעוד מגורים וחקלאי ביחד.
- (13) קו בנין דרומי.
- (14) תותר בניה בקו בנין 0 ליעוד מגורים באותה נחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

**6.2****עתיקות**

1. על שטח עתיקות המוכרז כדין יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978  
 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.  
 3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.  
 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.  
 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.  
 6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.3****חניה**

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

**6.4****חשמל**

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  
 - 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



		<b>חשמל</b>	<b>6.4</b>
		<p>1 מ' י. ארון רשת 3 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <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 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>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.5</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 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>	
		<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.6</b>
		<p>קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>תכנון השטחים הפרטיים שבתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>*בתכנון הדרכים, השבילים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>*תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניטור למניעת זיהום הנגר העילי ומי התהום בפיקוח משרד הבריאות.</p>	
		<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.7</b>
		<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור</p>	

6.7

**שמירה על עצים בוגרים**

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.

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :

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 בתחומו

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 בהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

6.8

**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.

6.9

**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.

6.10

**שרותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.11

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לכל שטח המגורים בנחלה שתציג את אופן מיצוי כל זכויות הבניה, פתרונות החניה והנגישות.

6.12

**תשתיות**

קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים

6.13

**היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאישור תכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21