

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0902320

הגדלת אחוזי בניה - נחלה 59 - 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:

21/07/2021

להפקיד את התכנית

27/10/2021

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 חלקה 93 במושב אחיהוד
תכנית זו מגדילה את היעוד מגורים 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-2 יח"ד בשטח 240 מ"ר
עיקרי + יח"ד קטנה הצמודה לאחד הבתים בשטח 55 מ"ר (סה"כ 535 מ"ר) + שטחי שרות 60 מ"ר לכל יח"ד
גדולה.
התכנית מוסיפה שימושים לפעילות לא חקלאית (לתעסוקה) 300 מ"ר בהתאם למדיניות מנהל התכנון מחוז
צפון לשימושי פל"ח.
התכנית מאפשרת פיצול עתידי של מגרש מהנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 59 -אחיהוד

201-0902320

מספר התכנית

4.166 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	216389
קואורדינאטה Y	757223

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפונית, נחלה 59 - מושב 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	59		אחיהוד

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18510	מוסדר	חלק	93	

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 14



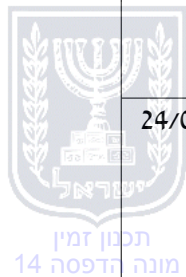
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/18
04/08/2002	3498	5099	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית ג/11043 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	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: 37 21/12/2020	פרי רימר	19/10/2020		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 58 21/12/2020	פרי רימר	11/10/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
	אחר			אחיהוד מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	אחיהוד	(1)		04-9962425		996245@gmail.com
	פרטי	אפרת מנצור			אחיהוד	(2)				efrat@regba.biz
	פרטי	ליאור מנצור			אחיהוד	(2)				efrat@regba.biz

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אחיהוד.

(2) כתובת: ד.נ.אשרת.

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		סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	(1)	73	04-9879621		riehmermp@012.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	פריד סמרי	988	סמרי פריד הנדסה ומדידות	ג'דידה- מכר	(2)		04-9965488		simri1@013net.net

(1) כתובת : נס עמים.

(2) כתובת : ג'דידה - מכר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 לפ"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.
7. מתן אפשרות לפיצול מגרש מנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	59A
קרקע חקלאית	59B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	59A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	59B
קו בנין עילי	מגורים בישוב כפרי	59A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,309.09	31.42
קרקע חקלאית	2,857.14	68.58
סה"כ	4,166.23	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,499.3	59.99
קרקע חקלאית	1,666.93	40.01
סה"כ	4,166.23	100

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

שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן-

1. קבוצה מס' 1-

שימושים חקלאיים, בה נכללים השימושים הבאים :

א. גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.

ב. מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.

ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקירור.

ד. סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

2. קבוצה מס' 2-

שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, (שמ"ח) בה נכללים הקטגוריות הבאות :

א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא : יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכוי והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

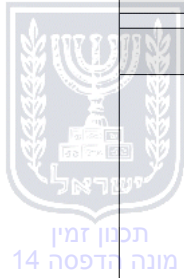
ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

3. קבוצה מס' 3-

שימושים תומכים לפעילות החקלאית, (שת"ח) בה נכללים הקטגוריות הבאות :

א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד') גודל יח"א יקבע עפ"י תקנים של משרד התיירות.</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה: כגון משפחתון, פעוטון, מעון יום וכו', של המתיישבים- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד.</p> <p>ג. 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'</p> <p>ד. מבנים חקלאיים קיימים לפני אישור התכנית הזו.</p> <p>ה. ניתן יהיה לבנות יח"א בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>לא יותר שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</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. ניתן לנייד שטחים משמ"ח לשת"ח עד 50% ולהפך באישור הועדה המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>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>פיצול נחלה עתידי:</p> <p>א. ניתן לחלק מגרש ביעוד מגורים ביישוב כפרי ל-2 מגרשים. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי. המגרש השני יישאר אף הוא ביעוד מגורים ביישוב כפרי, יהיה בגודל כפי שנקבע בהערה ו' ברמת הטבלה שבטבלה 5 בהוראות תכנית זו ויותר בו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>ב. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המתפצל. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>
ב	הוראות בינוי



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>1. בריכת שחיה לא מקורה :</p> <p>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 קווי הבניין. מתן היתר בניה יותנה במתן פתרון חניה בהתאם לצורך ובתוך גבולות המגרש. השטח ייכלל במסגרת השטח העיקרי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>שטח החניה יוקצה בתחום המגרש. תותר הקמת מבנה חניה במגבלות קווי הבניין.</p>
ד	<p>היקף אחסון</p> <p>יותר מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד כחלק משטחי השירות המותרים.</p>

4.2	קרקע חקלאית
-----	-------------

4.2.1	שימושים
	<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> <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 עדכונה ועל שינויה.</p> <p>- לא תותר בניית מבנים בתחום מגבלות בניה של תכנית תת"ל 18.</p>

4.2.2	הוראות
-------	--------

א	<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>
ב	<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.</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</p>

קרקע חקלאית

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.

בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים:

- 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.

-תכנית 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 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 בזכיות אור ואויר של המבנים הסמוכים.

- פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, תכנון זמין, מונה הדפסה 14

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 ימצאו 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



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)	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת				
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
													קדמי
(8) 5	(7) 0	3	(6) 3	2	(5) 8.5	(4) 3	(3) 60	655	(2) 120	(1) 535	2500	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(8) 5	(7) 0	3	(6) 3	2	8	(10) 4	(3) 60	(9) 300		(9) 300	2500	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(8) 5	(7) 0	3	(6) 3	2	5.2		(3) 60	200		200	2500	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(11) 0	3	3	3	1	8.5		60%	60%		60%	1666	קרקע	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 בניין אחורי (בגבול עם השטח החקלאי) שתותר גם בקו בניין 0.

ב. קווי בנין צדים - בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צדי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צדי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש.

ד. תותר הקמת חניה בקו בניין צדי 0.

ה. קו הבניין עפ"י התשריט יהיה רק עבור בנייה קיימת (המופיע בתשריט) ערב אישור התכנית וכל בניה חדשה תעמוד בקווי הבניין עפ"י הוראות התכנית.

ו. הזכויות למגרש המפוצל יהיו כמפורט להלן: שטח המגרש המירבי יהיה 500 מ"ר, שטח בניה עיקרי 240 מ"ר + 60 מ"ר שרות, מתוכם: חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, המחסן יוקם במגבלות קווי הבנין או בקו בנין צידי ואחורי 0 בהסכמת שכן, בנוסף תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח של עד 50 מ"ר. בריכת שחיה יהיה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד 1 מטר מגבול המגרש. סה"כ 300 מ"ר עבור יח"ד אחת. גובה מותר 8 מ' בגג שטוח כולל מסתור דוד שמש ו-8.5 לגג רעפים. גובה החניה ברוטו מעל פני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח ו-3.5 בגג רעפים, יותר 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. קווי הבניין למגרש המפוצל: קו בנין צידי 3, קו בנין אחורי עם היעוד חקלאי 0, קו בנין קדמי 6 מ'. זכויות אלה ייגרעו מהזכויות המאושרות למגורים ב"מגורים בישוב כפרי".

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, המחסן יוקם במגבלות קווי הבנין או בקו בניין צידי ואחורי 0, בהסכמת שכן. בנוסף תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח של עד 50 מ"ר. בריכת שחיה יהיה ניתן להקים במרחק של כ-2 מטר מגבול המגרש ולכיוון אחורי 0 מ'.

(3) התכסית הינה עבור כל השימושים ביעוד מגורים.

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

(8) או לפי תשריט. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קידמי 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 ותאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין 0, בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן.

(9) 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. בכל מקרה שטחים אלו לא יעלו על 300 מ"ר בנחלה כולה.

(10) נתון זה מתייחס למספר יחידות האירוח. מותרת גמישות במספר יחידות האירוח בתנאי שלא יעברו את סה"כ השטחים המותרים. שטח כל יחידת אירוח יהיה 25-55 מ"ר.

(11) תותר בניה בקו בנין 0 ליעוד מגורים באותה נחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

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.



6.2

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

6.3

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
 - 1 מ' י. ארון רשת
 - 3 מ' יא. שנאי על עמוד
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

6.3	חשמל
	<p>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>



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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>



6.5	ניהול מי נגר
	<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>



6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p>

6.7

שמירה על עצים בוגרים

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.

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 בתחומי עבודות הבניה ובפיתוח.
- 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 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.

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

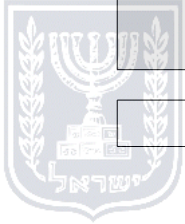
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14