

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-1107762

שינוי קווי בניין- נחלה מפוצלת 10, עמקה

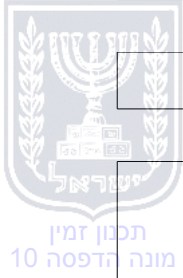
מחוז

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 בא להסדיר קווי בניין בתחום נחלה מפוצלת- משק מס' 10 במושב עמקה.
תכנית זו אינה משנה יעודי קרקע ואו שימושים אשר תקפים על-פי תכניות מפורטות ומתאריות תקפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי קווי בניין- נחלה מפוצלת 10, עמקה

מספר התכנית 201-1107762

1.2 שטח התכנית **15 דונם**

1.4 סיווג התכנית **תכנית מתאר מקומית**

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

215558 קואורדינאטה X

764936 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

משק מס' 10, במרכז מושב עמקה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מרכז הישוב עמקה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18687 | מוסדר | חלק | 17 | |
| 18689 | מוסדר | חלק | 39 | |

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| ג/ 15820 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15820. הוראות תכנית ג/ 15820 תחולנה על תכנית זו. | 6080 | 2758 | | 28/04/2010 |
| ג/ 5567 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 5567. הוראות תכנית ג/ 5567 תחולנה על תכנית זו. | 3585 | 78 | | 12/10/1988 |
| ג/ 11043 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11043. הוראות תכנית ג/ 11043 תחולנה על תכנית זו. | 5099 | 3498 | | 04/08/2002 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | דורית שפינט | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | דורית שפינט | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 16: 24 01/12/2022 | דורית שפינט | 16/10/2022 | 1 | 1: 1250 | 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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 | בת שבע עובד (1) | | | עמקה | | | 054-6560589 | | malr139@gmail.com |
| חקלאות | פרטי | יעקב עובד (2) | | | עמקה | | 10 | 054-6560589 | | malr139@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: רחוב על כנפי נשרים, מושב עמקה.
 (2) כתובת: רחוב על כנפי נשרים, 10, מושב עמקה.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|------|------|-----|-------------|-----|-------------------|
| פרטי | בת שבע עובד | | | עמקה | (1) | | 054-6560589 | | malr139@gmail.com |
| פרטי | יעקב עובד | | | עמקה | (1) | | 054-6560589 | | malr139@gmail.com |

- (1) כתובת: רחוב על כנפי נשרים, מושב עמקה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|---|-----------|-----------|-----|------------|------------|-------------------------|
| | עורך ראשי | דורית שפינט | | גורדון אדריכלים ומתכנני ערים ב | טירת כרמל | קרן היסוד | 15 | 04-8580077 | | office@gordon-ltd.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | דאהר ג'ודאת | 838 | ג. דאהר מדידות והנדסה בע"מ | ירכא | (1) | | 04-9966853 | 04-9996724 | |

- (1) כתובת: תיבת דואר 1124.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי קווי בניין על-פי המבנים הקיימים במשק ובמגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין על-פי סעיף 62 (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|----------|
| מגורים בישוב כפרי | 10A, 10C |
| קרקע חקלאית | 10B |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים בישוב כפרי | 10A |
| להריסה | מגורים בישוב כפרי | 10A, 10C |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------------|------------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים בחלקת א' | 3,978.82 | 31.52 |
| חקלאי | 7,612.37 | 60.31 |
| מגרש מפוצל/ בן ממשיך | 1,030.72 | 8.17 |
| סה"כ | 12,621.91 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------------|------------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים בישוב כפרי | 5,009.56 | 39.69 |
| קרקע חקלאית | 7,612.37 | 60.31 |
| סה"כ | 12,621.92 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>א. שימושים בתא שטח 10A (יעוד "אזור מגורים בתחום נחלה חקלאית, חלקה א', על-פי תכנית ג/15820):</p> <p>(1) בתי מגורים.</p> <p>בכל נחלה ניתן לבנות 3 יח"ד בשני מבנים.</p> <p>המרווח המינימלי בין המבנים 6 מטר.</p> <p>סה"כ השטח למגורים 535 מ"ר שטח עיקרי + 120 מ"ר "שטחי שירות" כמפורט להלן:</p> <p>- 2 יח"ד גדולות כל אחת מהן כוללת:</p> <p>240 מ"ר "שטח עיקרי" ועוד 60 מ"ר "שטחי שירות" (חניה מקורה ל-2 רכבים 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, ממ"ד 7 מ"ר, למבואה בליטות ומתקנים טכניים 13 מ"ר).</p> <p>הערה:</p> <p>- ניתן להגדיל את השטח העיקרי של אחת מיחידות הדיור בשטח של עד 80 מ"ר. השטח יחושב מתוך השטח העיקרי המותר ליחידת הדיור השניה.</p> <p>- בנחלה מפוצלת שלה משויך מגרש מפוצל בניפרד מהנחלה ובנחלה שבה לבן הממשיך יש מגרש בניפרד מהנחלה: תותר הקמת יחידת דיור אחת גדולה בנחלה. יחידת הדיור השניה תוקם במגרש הניפרד מהנחלה.</p> <p>- 1 יח"ד קטנה (צמודה לאחת משתי יחידות הדיור הגדולות) הכוללת: 55 מ"ר סה"כ.</p> <p>(2) מחסן.</p> <p>(3) חניה.</p> <p>(4) חדרי אירוח.</p> <p>(5) משרדים לבעלי מקצוע חופשי/סדנאות אומן.</p> <p>(6) בריכת שחיה.</p> <p>(7) מבני משק חקלאיים בתחום אזור המגורים.</p> <p>ב. שימושים בתא שטח 10C (יעוד "אזור מגורים" מגרש המופצל מנחלה, על-פי תכנית ג/15820):</p> <p>(1) בית מגורים: הקמת אחת מתוך 2 יח"ד הגדולות המותרות בנחלה ואת יחידת ההורים באותו מבנה אם לא הוקמה בנחלה.</p> <p>(2) יותרו השימושים המפורטים לעיל בסעיף (א)(2-3).</p> <p>(3) חדרי אירוח יותרו רק במגרשים ששטחם דונם ומעלה.</p> <p>(4) משרדים לבעלי מקצוע חופשי/סדנאות אומן יותרו רק כחלק מתוך השטח המותר למשרדים/סדנאות בנחלה ובכל מקרה ששיטחם לא יעלה על 30 מ"ר ויכלל במסגרת השטח העיקרי).</p> <p>(5) בריכת שחיה- תותר רק אם לא הוקמה בנחלה. שטח המים לא יעלה על 30 מ"ר.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>היקף אחסון</p> <p>הוראות להקמת מחסן:</p> <p>א. תותר הקמת מחסנים בצמוד למבני המגורים או במבנה נפרד.</p> <p>ב. ניתן להקים מחסן במגבלות קווי הבנין וכן ניתן להקימו בקו בנין אחורי 0 מ', או בפינות</p> |





תכנון זמין
מונה הדפסה 10

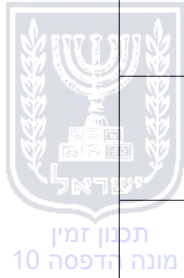


תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-----|---|
| | <p>האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0 מ') או בקו בנין צידי 0 מ'.</p> <p>ג. בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.</p> <p>ד. הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>ה. גובה המחסן ברוטו במפני הקרקע הסופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.4 מ' בגג משופע.</p> <p>ו. סה"כ שטח מחסן לכל יח"ד גדולה לא יעלה על 10 מ"ר ויכלל במסגרת שטחי שירות.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>א. שטח חניה יוקצה בתוך תחום המגרש.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד.</p> <p>ג. ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבנין וכן נין בקו קדמי 0 מ' או בקו בנין צידי 0 מ' או בפינות הקדמיות של המגרש (קדמי וצידי 0 מ').</p> <p>ד. בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.</p> <p>ה. הקיר הגובל במגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקד לכיוון השכן.</p> <p>ו. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p> <p>ז. שטח החניה כל יח"ד גדולה לא יעלה על 30 מ"ר ויכלל במסגרת שטחי השירות.</p> |
| ג | <p>אדריכלות</p> <p>חדרי אירוח:</p> <p>א. הקמת חדרי אירוח תותר בהתאם להוראות המוגדרות בתכנית מתאר לחדרי אירוח מרחב תכנון מקומי "חבל אשר" מספר ג/11043.</p> <p>ב. שטח בניה של חדרי האירוח יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על-פי תכנית ג/15820.</p> <p>משרדים לבעלי מקצוע חופשי/ סדנאות אומן:</p> <p>א. יותרו לשימוש דיירי הבית בלבד ובתנאי שאינם יוצרים מטרדים לסביבה.</p> <p>ב. הקמתם תותר בצמוד לבתי המגורים ובמגבלות קווי הבנין.</p> <p>ג. מתן היתר יותנה במתן פתרון חניה בהתאם לצורך ובתוך גבולות המגרש.</p> <p>ד. השטח המותר למשרדים ו/או לסדנאות לא יעלה סה"כ על 60 מ"ר (מקסימום 30 מ"ר לכל יח"ד) בנחלה ויכלל במסגרת השטח העיקרי. בנחלה מפוצלת לא יעלה על 30 מ"ר בכל אחד מחלקי הנחלה.</p> |
| ד | <p>הוראות פיתוח</p> <p>בריכת שחיה:</p> <p>- במגרשי מגורים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר הקמת בריכת שחיה פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד.</p> <p>- בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה "כשטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>- 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.</p> <p>- מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>- במגרשים ששטחם 500 מ"ר עד 1000 מ"ר שטח המים של הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>במגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.</p> |



| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|--|
| | <p>- במידה ונדרש להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית.</p> <p>- היתר בניה יינתן באישור משרד הבריאות ואישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> |
| ה | <p>תנועה</p> <p>- הגישה לנחלה תהיה מתחום הדרך בלבד.</p> |
| ו | <p>הוראות בנין</p> <p>מבני משק חקלאיים בתחום איזור המגורים</p> <p>(1) מבנים חקלאיים חדשים באזור המגורים של הנחלה: בתחום המגורים של הנחלה לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים.</p> <p>(2) מבנים חקלאיים קיימים באזור המגורים של הנחלה:</p> <p>- במידה ובאיזור המגורים ננחלה קיימים מבנים חקלאיים המונעים מימוש זכויות בניה לבתי המגורים ננחלה, לא ניתן יהיה לממשם עד להריסת המבנים החקלאיים או חלק מהם.</p> <p>- יותר שימוש במבני משק קיימים ופעילים ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית ג/15820.</p> <p>- בקשה לשיפוץ ושדרוג מבנים אלו יותר במקרים מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>- תוספת בניה למבנים אלה תותר רק אם היא דרושה על פי חו"ד המשרד לאיכות הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים.</p> <p>- שטחי הבניה יחושבו מתוך שטחי הבניה המותרים בשטח החקלאי של חלקה א' ובתנאי אישור משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה וכיבוי אש.</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> <p>מרחקי הצבה:</p> <p>- לגבי בקשה באזור המגורים לשיפוץ, שידרוג ו/או תוספת בנייה ו/או שינוי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית ג/15820 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 (פחות מ-50 מ') שבינם לבין יעוד קרקע למגורים שבסביבה.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>- במידה ולא ניתן ליישם תוספת הבניה הדרושה להמעטת מטרדים והבטחת התנאים הסביבתיים בתחום קווי הבניין המותרים, תותר בניה גם במרווחי קווי הבניין הצדדיים עד לגבול המגרש. לכל בניה המוצעת במרווח הצדדי תדרש הסכמת השכן הגובל. במידה ולא תתקבל הסכמת השכנים תהיה הועדה המקומית ראשית 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 בניה ביניהם.</p> |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>אזור חקלאי בתחום נחלה (חלקה א')</p> <p>מיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבני משק חקלאיים- מבנים ומתקנים לטיפול בתצורת ולגידול</p> |

| 4.2 | קרקע חקלאית |
|-------|--|
| | <p>צמחים ובעלי חיים (לולים, רפתות, דירים, אורוות וכד'), מחסנים לציוד וחומרים, בתי אריזה, סככה לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר או מתקן הנדסי הדורש במשרין לשימוש החקלאי.</p> <p>- סה"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 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>איכות הסביבה</p> <p>הקמת מבנים חקלאיים חדשים: באיזור בחקלאי שבתחום הנחלה:</p> <p>א. מרחקי הצבה:</p> <p>הצבת מבנים חקלאיים חדשים מיעוד קרקע למגורים או משימושים רגישים גובלים יהיה במרחק מינימלי של 50 מ' 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 מ') 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 מ' ויותר, יותנה מתן היתר הבניה בחו"ד של המדרש לאיכות סביבה ומשרד החקלאות.</p> <p>ב. קוי בניין:</p> <p>קוי הבניין להצבת מבנים חקלאיים חדשים יקבעו בהתאם לרשום בטבלת זכויות ומגבלות הבניה שבתכנית ג/15820.</p> |
| ב | <p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים חקלאיים קיימים באזור החקלאי שבתחום הנחלה:</p> <p>מרחקי הצבה לגבי בקשה לשיפוץ, שידרוג/או תוספות בניה למבנים ו/או לשינוי השימוש החקלאי במבנים אשר היקף פעילותם קטן או חקלאיים קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית ג/15820 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 מ') שבינם לבין יעוד קרקע למגורים שבסביבה.</p> |
| ג | <p>קווי בניין</p> <p>קווי הבניין לתוספות בניה יקבעו בהתאם לרשום בטבלת זכויות הבניה ומגבלות הבניה שבתכנית ג/15820.</p> <p>יחד עם זאת תותר תוספת בניה גם במרווחי קווי הבניין עד לגבול המגרש עבור מבנים חקלאיים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית ג/15820 ובתנאי שהתוספת דרושה על-פי חו"ד המשרד לאיכות הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים.</p> <p>התוספת תותר בתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד החקלאות וכיבוי אש.</p> |
| ד | <p>ניקוז</p> <p>אין לנקז המבנה לכיוון המגרש השכן.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר מבנים מרבי בתא שטח | 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) | בניין / מקום | תאי שטח | יעוד | |
|-------------------------|---------------|-------|-------------|------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|-------|-----------------|-----------------|--------------|-------------------------|------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | גודל מגרש מוחלט | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | | שרות |
| (9) 3.5 | (8) | (8) | (8) | (8) | (7) 2 | (6) 8 | (5) 1.5 | (4) 355 | (3) 355 | (2) | (2) | 60 | (1) 295 | 3978.8 | מגורים בנחלה (בחלקה א') | 10A | מגורים בישוב כפרי |
| | (8) | (8) | (8) | (8) | 1 | (11) 5.5 | | 75 | (10) 75 | | | | (10) 75 | 7612.3 | איזור חקלאי בתחום נחלה | 10B | קרקע חקלאית |
| (13) 3 | 5 | (8) | 3 | 3 | (7) 2 | (6) 8 | 1 | 200 | (12) 300 | (2) | (2) | 60 | 240 | 1030.7 | מגורים במגרש מפוצל | 10C | 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

הוראות טבלה 5:

א. ניתן להקים מחסן במגבלות קווי הבניין וכן ניתן להקימו בקו בניין אחורי ו/או צידי 0 מ' הגובלים עם השכן, בהסכמת השכן הגובל עם המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- על-פי החלוקה להלן: 240 עיקרי ליחידה גדולה + 55 מ"ר עיקרי לירידה קטנה (צמודה).
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- בנוסף לכך, זכויות הבניה לחדרי אירוח יהיה בהתאם לתכנית ג/11043.
- השטח המצוין לתכסית מתייחס לבניה לצרכי המגורים, בכפוף להוראות תכנית ג/15820, תותר תכסית נוספת עבור חדרי אירוח ומבני משק חקלאיים לפי סעיף 4.1.2.
- 0.5 יח"ד מתייחסת ליח"ד קטנה (55 מ"ר) הצמודה לאחד המבנים.
- 8 מ' גג שטוח, 10 מ' גג משופע. הגובה יימדד אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר ובין המפלס הממוצע של פני הדרך הגובלת עם המגרש. המקרה שבו אין דרך הגובלת עם המגרש יימדד הגובה מפני הקרקע הסופית..

(7) + עליית גג.

(8) בהתאם למסומן בתשריט.

(9) 1.5 מבני מגורים, 1 מחסן, 1 מבנה חניה. בנוסף לכך באזור המגורים ששטחה דונם ומעלה תותר הגדלת מספר המבנים עבור חדרי אירוח המותרים על-פי תכנית ג/11043.

(10) הערך מתייחס ל-% שטחי בניה מגודל תא השטח, מתוכם 5,500 מ"ר למבנים חקלאיים והיתר לבתי צמחיה.

(11) מבנה רפת 7-13 מ'. הועדה המקומית רשאית לאשר מתקנים שגובהם עולה על הגובה המצויין בגלל סוג הפעילות בהם (מיכלי תערובת וכו').

(12) הבניה במגרש לבן ממשיך ובמגרש המפוצל מהנחלה תותר בתנאי שתחושב מתוך השטח המותר לבניה בנחלה ולא בנוסף עליה.

(13) 1 מבנה מגורים, 1 מחסן, 1 מבנה חניה כאמור בסעיף 4.1.1 ו-4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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), נגגות יועצבו ויבנו מחומרים שישתלבו עם הסביבה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

ב. דודי שמש: דודי השמש יוסתו או ישולבו בעיצוב הגג.

ג. תליית כביסה: מקומות לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס המועצה מקומית.

ד. מזגנים: מזגנים ומעברים של מזגנים ישולבו בבניין או יוסתרו.

ה. בינוי ופיתוח: בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי רצפות המבנה, מיקום החניה, מתקני האשפה, מכלי דלק, עמודות בלוני הגז, ארונות חשמל ותקשורת, פתרונות הניקוז, קווי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח החצר וכו'.

ו. גדרות: גובה גדר קלה דקורטיבית או בניה (או שילוב של שניהם) בחזית המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.2 מ' מגובה הכביש. ביתר החזיתות ניתן להוסיף 0.6 מ' באמצעות גדר קלה דקורטיבית וגובה הגדר יחושב מפני הקרקע הסופיים.

ז. קיר תומך: קיר תומך בגבול המגרש 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 על-ידי שני השכנים הגובלים).

הערה: אין להקים קיר בנוי (קיר תומך ומעליו גדר בנויה) שגובהו עולה מעל 2 מ'.

במקרה ונדרש קיר גבוה יותר יש ליצור נסיגה בקיר ולהשאיר מרווח למילוי אדמה ברוחב 80 מ"ר לשתילת צמחיה.

6.2**תשתיות**

מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3**ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת על-ידי רשות הניקוז האזורית.

6.4**ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב ל הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על-ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

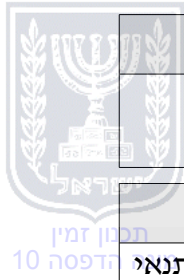
6.5**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:



| 6.5 | חשמל |
|-----|---|
| | <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו למתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתך נמוך עם תילים חשופים 2 מ'. ברשת מתך נמוך עם תילים מבודדים וכבלים 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: במידה ובאזור בניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן: 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>ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> |
| 6.6 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכונת 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 מסודר.</p> |
| 6.7 | מבנים קיימים |
| | <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית 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/ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאת 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 בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמדם של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> |
| 6.8 | חניה |
| | <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> |

| | |
|---|--|
| 6.9 | עתיקות |
| בשטח העתיקות לא תותר על עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על-פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח. | |
| 6.10 | פיקוד העורף |
| לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. | |
| 6.11 | שרותי כבאות |
| קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. | |
| 6.12 | הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה |
| תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט. | |



| | |
|------------------------|---------------------|
| .7 ביצוע התכנית | |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | |

