

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה המחוזית
12-01-2010
נתקבל
נצרת עילית

תכנית מפורטת מספר ג/15820

הוראות בניה למושב עמקא

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
15820 / ג
אישור תכנית מס'.....
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12/01/10... לאשר את התכנית
יוסף בוען
סמוכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

15820 / ג
הודעה על אישור תכנית מס'.....
מורטמה בילקוט הפרסומים מס'.....
מיום.....

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מטה אשר

שם ישוב: מושב עמקא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תכנית מפורטת מספר ג/15820 הוראות בניה למושב עמקא.

1.2 מקום התוכנית: התכנית תחול על השטח התחום בגבולות תכנית מפורטת ג/5567 "לצורכי הסדר רישום עמקא" (למעט השטחים שבתחום תכניות מפרטות ג/8717, חא/מק/1/2003, ג/11166 - כמסומן בניספח תכנית זו).

נ.צ מרכזי	מזרח: 215000	צפון: 764900
מספר גוש*	חלקות שלמות	חלקי גושים
18685	3,6-15,17-18,21,26	22,25
18686	3-18,20-22	2,19
18687	2-14,16-27,29-69,73-74	15,28,75,76
18688	3,4,6-20	-
18689	4-34,37-41,42-58	3,59
18691 בשלמות	7,9	-
18697	13,15,32,35,39-41	-
18698	3-7	-
18699	4-7,9-10,12	-

מספרי הגושים הישנים:

גושים בשלמות: 18691, 18693-18694

חלקי גושים: 18244, 18692, 18692-18699, 18797, 18788

1.3 יח"ד : במושב עמקא

160	יח"ד בנחלות (80 נחלות מתוכן 17 מפוצלות) - לפי תכנית ג/ 5567 מאושרת.
16	יח"ד במגרשים לבעלי מקצוע - לפי תכנית ג/ 5567 מאושרת.
80	יח"ד - לפי תכנית ג/ 8717 מאושרת.
9	יח"ד נוספות - לפי תכנית מוצעת ג/ 15331 מאושרת

265 סה"כ יח"ד

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105
טלפון: 046558211 פקס: 0465660521

יזם ומגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר
ד.נ. גליל מערבי 25206
טלפון: 049879610 פקס: 049879659

עורך התוכנית:

אד' אביבה רוטביין
שביל הרימון 2 נהריה
טלפון: 049920689 פקס: 049927231

1.5 יחס לתכניות אחרות:

א. התכניות מתאר ארציות ומחוזיות :

- תמ"א 35 - על פי תשריט מרקמים – מרקם שמור משולב על פי תשריט הנחיות סביבתיות – רגישות סביבתית – נופית גבוהה.
- ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי.
- תמ"א 3 - התכנית תואמת תמ"א 3 (תיקון 11 ד').
- תמ"א 23 - התכנית תואמת תמ"א 23 תיקון 21.
- תמ"א 3 - התכנית תואמת תמ"א 3 תיקון 11 ד'.
- תמ"א 23 - התכנית תואמת תמ"א 23 תיקון 21.

- ב. התכנית מהווה שינוי לתקנון תכנית מפורטת ג/5567 לצורכי הסדר רישום - עמקא (מאושרת). אין שינוי בתשריט תכנית ג/5567 בשטח שבו חלה תכנית זו (כמתואר בניספח).
- ג. התכנית אינה משנה את תכנית ג/8717 (מאושרת) ותוכנית ח"א/מ"ק/1/2003 (מאושרת).
- ד. התכנית אינה משנה את תכנית ג/15331 (מאושרת).
- ה. התכנית אינה משנה את תכנית ג/11166 הרחבת אשרת (מאושרת).
- ו. התכנית אינה משנה את תכנית ג/11043 תכנית מתאר לחדרי אירוח (מאושרת).

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח,

(למעט התכניות ג/8717, ח"א/מ"ק/1/2003, ג/15331, ג/11166, ג/11043) תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 18 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. ניספח המציין בקו כחול את גבולות שטח התכנית ויעודי קרקע על פי תכנית ג/5567 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
23/8/05	הכנה
1/3/06	עדכון 1
13/8/06	עדכון 2
28/12/06	עדכון 3
12/2/07	עדכון 4
30/5/07	עדכון 5
5/9/07	עדכון 6
28/3/09	עדכון 7

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

1. גבול תכנית	קו כחול
2. גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3. אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
4. אזור מגורים בחלקות א	צהוב
5. תעשייה	צבע סגול
6. אזור מגורים לבעלי מקצוע	צבע צהוב מותחם בירוק
7. בית עלמין	צבע צהוב משובץ בקווים ירוקים באלכסון
8. שטח למבני ציבור	צבע חום מותחם בחום כהה
9. שטח פרטי פתוח	צבע ירוק מותחם בירוק כהה

10. מתקן מים (מקורות)	צבע אפור
11. דרכים מוצעות	צבע אדום
12. דרכים קיימות	צבע חום
13. נחלים וואדיות	צבע כחול

1.10 טבלת שטחים:

טבלת האזורים

אזור	שטח בדונמים	אחוזים
חקלאי	3,380	78.0
מגורים בחלקות א	305	7.0
מגורים לבעלי מקצוע	18	0.41
מבני ציבור	120.89	2.8
פרטי פתוח	141.5	3.3
בית עלמין	3	0.07
תעשייה	25	0.57
מתקני מים	0.48	0.01
דרכים	283.83	6.54
ואדיות ותעלות	58	1.3
	4335.7	100.0

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

להוסיף הוראות בניה וזכויות לפיתוח שימושי הקרקע המוגדרים בתכנית מפורטת לצורכי רישום ג/5567 עמקא.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת תכליות ושימושים מותרים לייעודי קרקע בתכנית ג/5567.
- קביעת הוראות בניה: שטח מבנים, גובהם מרווחי בניה, צפיפות.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים לביצוע התכנית.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט ל שימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור מגורים בתחום נחלה חקלאית (חלקה א'): (אזור זה צבוע בתשריט תכנית מפורטת ג/ 5567 בצבע צהוב)

א. בתי מגורים

- בכל נחלה ניתן לבנות 3 יח"ד בשני מבנים .
המרווח המינימלי בין המבנים 6 מטר.
סה"כ השטח למגורים 535 מ"ר שטח עיקרי +120 מ"ר "שטחי שירות" כמפורט להלן:
- 2 יח"ד גדולות כל אחת מהן כוללת:
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).
הערה: - ניתן להגדיל את השטח העיקרי של אחת מיחידות הדיור בשטח של עד 80
מ"ר. השטח יחושב מתוך השטח העיקרי המותר ליחידת הדיור השניה.
- 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 (ראה סעיף
3.1.3).

- 1 יח"ד קטנה (צמודה לאחת משתי יחידות הדיור הגדולות) הכוללת:
55 מ"ר סה"כ.

ב. מחסן

- תותר הקמת מחסנים בצמוד למבני המגורים או במבנה נפרד.
- ניתן להקים מחסן במגבלות קווי הבנין וכן ניתן להקימו בקו בנין אחורי 0
מ', או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0 מ') או בקו בנין צידי 0
מ'. בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של
אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה
המקומית.
- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון
השכן .
- גובה המחסן ברוטו מפני הקרקע הסופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או
3.4 מ' בגג משופע.
- סה"כ שטח מחסן לכל יח"ד גדולה לא יעלה על 10 מ"ר ויכלל במסגרת
שטחי השירות.

ג. חניה

- שטח חניה יוקצה בתוך תחום המגרש.
- תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד.
- ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבנין וכן ניתן בקו בנין קדמי 0 מ' או
בקו בנין צידי 0 מ' או בפינות הקדמיות של המגרש (קדמי וצידי 0 מ'). בניה
בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה
יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.
- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון
השכן .
- גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5
מ' בגג משופע.

- שטח החניה לכל יחיד גדולה לא יעלה על 30 מ"ר ויכלל במסגרת שטחי השירות

ד. חדרי אירוח

- הקמת חדרי אירוח תותר בהתאם להוראות המוגדרות בתכנית מתאך לחדרי אירוח מרחב תכנון מקומי "חבל אשר" מספר ג/ 11043. שטח הבניה של חדרי האירוח יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו.

ה. משרדים לבעלי מקצוע חופשי/סדנאות אומן

- יותרו לשימוש דיירי הבית בלבד ובתנאי שאינם יוצרים מטרדים לסביבה.
- הקמתם תותר בצמוד לבית המגורים ובמגבלות קווי הבנין.
- מתן היתר יותנה במתן פתרון חניה בהתאם לצורך ובתוך גבולות המגרש.
- השטח המותר למשרדים ו/או סדנאות לא יעלה סה"כ על 60 מ"ר (מקסימום 30 מ"ר לכל יחידת דיור) בנחלה ויכלל במסגרת השטח העיקרי. בנחלה מפוצלת לא יעלה על 30 מ"ר בכל אחד מחלקי הנחלה.

ו. ברכת שחיה

- במגרשי מגורים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר הקמת בריכת שחיה פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד.
- בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.
- בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של בניה במרווח קו הבנין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי בניה ותכסית.
- מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.
- במגרשים ששטחם 500 מ"ר עד 1000 מ"ר שטח המים של הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר. במגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.
- במידה ונדרש להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית.
- היתר בניה ינתן בתנאי אישור משרד הבריאות ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

ז. מבני משק חקלאיים בתחום איזור המגורים

1. מבנים חקלאיים חדשים באזור המגורים של הנחלה בתחום המגורים של הנחלה לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים.
2. מבנים חקלאיים קיימים באזור המגורים של הנחלה במידה ובאיזור המגורים בנחלה קיימים מבנים חקלאיים המונעים מימוש זכויות הבניה לבתי המגורים בנחלה, לא ניתן יהיה לממשם עד להריסת המבנים החקלאיים או חלק מהם.
- יותר שימוש במבני משק קיימים ופעילים ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו.
- בקשה לשיפוץ ושדרוג מבנים אלה יותר במקרים מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית.
- תוספת בניה למבנים אלה תותר רק אם היא דרושה על פי חו"ד המשרד לאיכות הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים.
- שטחי הבניה יחושבו מתוך שטחי הבניה המותרים בשטח החקלאי של חלקה א' ובתנאי אישור משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה וכיבוי אש.
- בכל בקשה להיתר למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.

מרחקי הצבה:

- לגבי בקשה באזור המגורים לשיפוץ, שידרוג ו/או תוספות בנייה ו/או שינוי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תוכנית זו אשר היקף פעילותם קטן או שאישור הבקשה עשוי לצמצם את המטרד הסביבתי תשלח הועדה המקומית על פי שיקול דעתה תכנית לקבלת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות באשר לאפשרות להקטנת המרחק (פחות מ-50 מ') שבינם לבין יעוד קרקע למגורים שבסביבה. קוי בניין:
- במידה ולא ניתן ליישם תוספת הבניה הדרושה להמעטת מטרדים והבטחת התנאים הסביבתיים בתחום קוי הבניין המותרים, תותר בניה גם במרווחי קוי הבניין הצדדיים עד לגבול המגרש. לכל בניה המוצעת במרווח הצידי תידרש הסכמת השכן הגובל. במידה ולא תתקבל הסכמת השכנים תהיה הועדה המקומית רשאית לשקול את אישור הבקשה לאחר ששמעה את עמדתו של השכן.
- אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש של השכן.
- התוספות למבני משק יותרו עד לגבול המפריד (וגם מעבר לו) שבין איזור המגורים של הנחלה והאיזור החקלאי (חלקה א') של אותה נחלה וזאת מבלי לשמור על מרווחי בנייה ביניהם.

3.1.2 אזור חקלאי בתחום נחלה (חלקה א')

(אזור זה צבוע בתשריט תכנית ג/5567 בצבע לבן עם פסים ירוקים באלכסון)

מיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבני משק חקלאיים - מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים ובעלי חיים (לולים, רפתות דירים אורות וכד'), מחסנים לציוד וחומרים, בתי אריזה, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר או מתקן הנדסי הדרוש במישורן לשימוש החקלאי.

- סה"כ שטח הבניה עבור כל המבנים, למעט בתי צמיחה (חממות), לא יעלה על 5,500 מ"ר.
- שטח הבניה הכולל (מבנים + בתי הצמיחה) לא יעלה על 75% מהשטח החקלאי של חלקה א'.
- בכל בקשה להיתר למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.

1. הקמת מבנים חקלאיים חדשים: באזור החקלאי שבתחום הנחלה:

מרחקי הצבה:

- הצבת מבנים חקלאיים חדשים מיעוד קרקע למגורים או משימושים רגישים גובלים יהיה במרחק מינימלי של 50 מטר על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה במושב חקלאי. על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית במידה והיקף הפעילות יהיה קטן, תשלח התכנית לקבלת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות באשר לאפשרות להקטנת המרחק (פחות מ-50 מטר) שבין המבנה החקלאי המוצע לבין יעוד קרקע למגורים או שימושים רגישים אחרים שבסביבה. במידה ופעילות גידול בעלי החיים או המבנים החקלאיים המבוקשים יהיו בהיקף העלול לגרום ל מטרדים סביבתיים מעל הסביר למושב חקלאי גם במרחק של 50 מטר ויותר, יותנה מתן היתר הבניה בחו"ד של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות. קוי בניין:
- קוי הבניין להצבת מבנים חקלאיים חדשים יקבעו בהתאם לרשום בטבלת זכויות ומגבלות הבניה שבתכנית זו.

2. מבנים חקלאיים קיימים באזור החקלאי שבתחום הנחלה:

- מרחקי הצבה לגבי בקשה לשיפוץ, שידרוג ו/או תוספות בניה למבנים ו/או לשינוי השימוש החקלאי במבנים אשר היקף פעילותם קטן או חקלאיים קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו שאישור הבקשה עשוי לצמצם את המטרד הסביבתי, תשלח הועדה המקומית על פי שיקול דעתה תכנית לקבלת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות באשר לאפשרות להקטנת המרחק (פחות מ-50 מטר) שבינם לבין יעוד קרקע למגורים שבסביבה.

- קוי בניין: קוי הבניין לתוספות בניה יקבעו בהתאם לרשום בטבלת זכויות ומגבלות הבניה שבתכנית זו. יחד עם זאת תותר תוספת בניה גם במרווחי קוי הבניין עד לגבול המגרש עבור מבנים חקלאיים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו ובתנאי שהתוספת דרושה עפ"י חו"ד המשרד לאיכות הסביבה במטרה להמעט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים

הסביבתיים. התוספת תותר בתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד החקלאות וכיבוי אש.

- אין לנקז המבנה לכיוון המגרש השכן.

3.1.3 איזור מגורים – מגרש לבן ממשיך / מגרש המפוצל מהנחלה (איזור זה צבוע בתשריט תכנית ג/ 5567 בצבע צהוב).

- במגרשי המגורים המיועדים לבן ממשיך או במגרשים שפוצלו מהנחלה מותר:
 - הקמת אחת מתוך 2 יח"ד הגדולות המותרות בנחלה ואת יחידת ההורים באותו מבנה אם לא הוקמה בנחלה – ראה סעיף 3.1.1 א'
 - מחסן – ראה סעיף 3.1.1 ב'
 - חניה – ראה סעיף 3.1.1 ג'
 - חדרי אירוח – ראה סעיף 3.1.1 ד' (יותר רק במגרשים ששטחם דונם ומעלה).
 - משרדים לבעלי מקצוע חופשי/סדנאות אומן – ראה סעיף 3.1.1 ה' יותר רק כחלק מתוך השטח המותר למשרדים/ סדנאות בנחלה ובכל מקרה ששטחם לא יעלה על 30 מ"ר ויכלל במסגרת השטח העיקרי).
 - בריכת שחיה – בריכת שחיה תותר רק אם לא הוקמה בנחלה.
- שטח המים של הבריכה לא יעלה על 30 מ"ר. יתר ההוראות ראה בסעיף 3.1.1 ו'.

3.1.4 איזור מגורים מגרש לבעלי מקצוע/משק עזר (איזור זה צבוע בתשריט תכנית ג/ 5567 בצבע צהוב מותחם בירוק)

- במגרש מגורים לבעלי מקצוע מותר:
 - בית מגורים חד משפחתי הכולל: 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).
 - מחסן – ראה סעיף 3.1.1 ב'
 - חניה ראה סעיף 3.1.1 ג'
 - חדרי אירוח - ראה סעיף 3.1.1 ד' (רק במגרשים ששטחם דונם ומעלה).
 - משרד לבעלי מקצוע חופשי / סדנאות אומן - שטחם לא יעלה על 30 מ"ר ויכלל במסגרת השטח העיקרי. יתר ההוראות – ראה בסעיף 3.1.1 ה'.
 - בריכת שחיה – שטח המים של הבריכה לא יעלה על 30 מ"ר. יתר ההוראות ראה סעיף 3.1.1 ו'.

3.1.5 איזור למבני ציבור (איזור זה צבוע בתשריט ג/ 5567 בצבע חום מתוחם בחום כהה)

- בשטח זה תותר בניה לצורכי ציבור ורווחת הקהילה בהתאם לתכנית בינוי המאושרת על ידי הועדה המקומית.
- מבני משרדים ומינהל לשימוש ועד המושב.
- מבני חינוך, תרבות מועדונים, ספרייה, הנצחה וסדנאות.
- מבני ומתקני ספורט, בריכת שחיה ומתקני משחקים.
- מבני דת.
- מבני בריאות ורווחה.
- צרכניה, מזנון, קפיטריה בשטח בניה מירבי של 500 מ"ר מתוך השטח המצויין בטבלת זכויות והגבלות בניה.
- מבני עזר ואחסנה לשימושים הנ"ל.
- מתקנים הנדסיים למים, ניקוז, חשמל ותקשורת, מקלטים ציבוריים,
- דרכים, שבילים, חניות, תחנות הסעה, גינון וכו'.

3.1.6 איזור שטח פרטי פתוח (איזור זה צבוע בתשריט ג/ 5567 בצבע ירוק מותחם בירוק כהה)

כל בניה באזור זה אסורה למעט מתקני חוץ עבור :

- גנים ציבוריים וחורשות .
- מתקני משחקים, מתקני ספורט ונופש.
- מתקנים הנדסיים למים, ניקוז, חשמל ותקשורת, תשתיות תת- קרקעיות.
- מקלטים ציבוריים .
- דרכים שבילים וחניות, גינון.
- שטח שמור לצורכי ניקוז.
- מתקני ביוב ותחנות טרנספורמציה יותרו בתנאי שהמרחק בינם לבין אזור מגורים לא יקטן מ- 50 מטר.

3.1.7 שטח לדרכים קיימות ומוצעות
(איזור זה צבוע בתשריט תכנית ג/ 5567 בצבע אדום ובצבע חום)

שטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, חניות, מדרכות, מתקני ריהוט, תאורת רחוב, נטיעות וגינון. בקרקע המיועדת לדרך אסורה כל בניה או שימוש בקרקע, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת קרקעיות לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים ולבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.

3.1.8 איזור למתקני מים (מקורות)
(איזור זה צבוע בתשריט ג/5567 בצבע אפור)

מיועד להקמת מתקני קידוח מים והזרמתם עפ"י צורכי "חברת מקורות". מותר להקים מבנה עזר, מתקנים הנדסיים ומערכות הדרושות לטיפול האתר.

3.1.9 שטח לבית עלמין
(איזור זה צבוע בתשריט תכנית ג/ 5567 בצבע צהוב משוכך בקוים ירוקים באלכסון)

מיועד לצרכי קבורה. תותר הקמת מבנים לצרכי פולחן דתי, מבני שירותים ומשרד, דרכים, חניות, שבילים וגינון. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח בית העלמין הינו תכנית מפורטת עבור בית העלמין, על פי הוראות תמ"א 19 על שינוייה.

3.1.10 שטח לנחלים וואדיות/תעלות ניקוז
(איזור זה צבוע בתשריט תכנית ג/ 5567 בצבע תכלת)

מיועד לתיחום השטח של ערוץ הנחל/הניקוז, להבטחת זרימה תקינה של המים. כל תיכנון או התערבות בנעשה בתחום הערוץ, יעשו בתיאום ובאישור רשות הניקוז האזורית

3.1.11 איזור תעשייה
(איזור זה צבוע בתשריט ג/ 5567 בצבע סגול)

א. איזור זה מיועד לתעסוקה זעירה בלבד ובו יותרו שימושים כמו בתי מלאכה זעירה כגון: נגריות, סדנאות אומן, בתי אריזה של תוצרת חקלאית וכדומה, אחסנה לחומרים לא מסוכנים

בלבד הקשורים בתוצרת החקלאית של חברי המושב ו/ או בתוצרת בתי המלאכה שיוקמו במקום. וכן מתקני תשתית הדרושים לקיומם לרבות משרדים, מחסנים, מתקנים הנדסיים, דרכים וחניות.

- ב. כתנאי להיתרי בניה יעוד קרקע זה יחוייב בהגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת ומנחה שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, חניות, פיתוח השטח, פתרון לתשתיות מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת וכו'. תכנית הבינוי תלווה בתכנון אדריכלי נופי תגוש לאישור הועדה המקומית.
- ג. כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנון אדריכל נוף ותציין את מיקומן של מערכות התשתיות, מרכזים לאיסוף אשפה, ברזים לכיבוי שריפה והפיתוח הסביבתי וכן תיאור גימור המבנים, גיטון, קירות תומכים, גדרות תאורה ושילוט.
- ד. מרחק המבנים מבתי מגורים לא יפחת מ- 50 מ'. באזור החיץ שבין מבני התעסוקה לאיזור המגורים, בצד הקרוב לאיזור המגורים תקבע רצועה לגיטון בצמחיה המתאימה לשמש כחיץ בין השימושים על פי הנחיית אדריכל נוף בתכנית הבינוי (על פי סעיפים א', ב').
- ה. היתר בניה יותנה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה או גוף המוסמך מטעמו.
- ו. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ז. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסיניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. לא תותר הקמת עסק ללא חיבור למערכת הביוב.
- ט. ייובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכלל דין.
- י. מבקש היתר הבניה יהיה אחראי להכין תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- יא. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש היוזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, כך שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- יב. בתחום התכנית יותרו שימושים כאמור בסעיף א' שאין בפעילותם פליטות לסביבה העלולות לגרום למפגעים סביבתיים. לא תותרנה תעסוקות שיש בפעילותן סכנה למגורים הסמוכים, או לקרקע ולמים, וכן שיש צורך בהתקנת מתקנים טכנולוגיים מיוחדים למזעור ההשפעות הסביבתיות, כמו מתקן קדם טיפול בשפכים תעשייתיים וכדומה.

3.1.12 איזור חקלאי

- (איזור זה צבוע בתשריטת כנית ג/ 5567 בפסים ירוקים באלכסון)
- איזור חקלאי בנחלה (חלקה א'): הוראות לגבי איזור חקלאי שבתחום נחלה חקלאית (חלקה א') ראה בסעיף 3.1.2.
- איזור חקלאי שאינו בנחלה: באיזור החקלאי שאינו חלקה א' יותר עיבוד חקלאי בלבד.

3.1.13 בתחום רצועה לתכנון

- (כמסומן בניספח לתכנית במפת גושים וחלקות)
- בתחום רצועה לתכנון של דרך מהירה מס' 6 המשותפת למסילת ברזל לפי תמ"א 3 תיקון 11 ד' ותמ"א 23 תיקון 21 לא תותר כל בניה עד לאישור תכניות מפורטות לדרך ולמסילה.

טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתולים תשנ"ב 1992)

מס' מבנים	מס' למגרש מינימלי (7)	מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי (2)	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי							שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)			
				מס' קומות	מס' במ"ר	סה"כ (6)	לכסוי הקרקע (תכסית) (6)	שטחי שירותים (3.1.1)	שטחים עיקריים (3.1.1)	מתחת למפלס הכניסה (1)			מעל מפלס הכניסה (5)	קדמי	אחורי
מבנים	מס' למגרש (7)	מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' קומות	מס' במ"ר	סה"כ (6)	לכסוי הקרקע (תכסית) (6)	שטחי שירותים (3.1.1)	שטחים עיקריים (3.1.1)	מתחת למפלס הכניסה (1)	מעל מפלס הכניסה (5)	קדמי	אחורי	קוי בניין (4) (5)	שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)
2 מבני מגורים	2 מבני מגורים	2 יח' בשני מבנים + יח' קטנה הצמודה לאחד המבנים	2 + 2	8 מי' גג שטוח 10 מי' גג משופע	655 מי"ר (6)	655 מי"ר (6)	120 מי"ר כמפורט בסעיף 3.1.1	535 מי"ר כמפורט בסעיף 3.1.1	(1)	655 מי"ר (8)	5	3	3 (8)	מגורים בתחלות (בחלקה א)	5567/א
1 מבנה מגורים	1 מחסן	1 מבנה חניה	2 + 2	8 מי' גג שטוח 10 מי' גג משופע	300 מי"ר (6)	200 מי"ר (6)	60 מי"ר	240 מי"ר	(1)	300 מי"ר (9)	5	3	3	מגורים במגרש לבן ובמגרש המפוצל מהתחלה	5567/א
1 מבנה מגורים	1 מחסן	1 מבנה חניה	2 + 2	8 מי' גג שטוח 10 מי' גג משופע	300 מי"ר (6)	200 מי"ר (6)	60 מי"ר	240 מי"ר	(1)	300 מי"ר (9)	5	3	3	מגורים במגרש לבני מקצוע	5567/א
			1	5.5 מי' גג משופע	75%	75%		75% מתוכם 5,500 מי"ר למבנים חקלאיים והיתר לבתי צמיחה		75%	5	3 (8)	3 (8)	אזור חקלאי בתחום נחלה (חלקה א)	5567/א

מבנים	מס' למגרש	מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בנייה מקסימלי (2)	אחוזי בנייה/שטח בניה מקסימלי						קוי בניין (4) (5)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			9 (3)	2	50%	40%	10%	40%	(1)	50%	5	שטח למבני ציבור
			4	1	200 מ"ר	200 מ"ר	-	200 מ"ר	---	200 מ"ר	5	שטח פרטי
			4	1	200 מ"ר	200 מ"ר		200 מ"ר		200 מ"ר	5	שטח פתוח
											3	בית עלמין
איזור												
למתקני מים												
			6 (3)	2	45%	45%	5%	40%	(1)	45%	5	איזור תעשייה
											5	איזור תעשייה
איזור חקלאי												
שאינו בתחום התחלה												
יותר עיבוד חקלאי בלבד												

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.
- (2) הגובה ימדד אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר ובין המפלס הממוצע של פני הדרך הגובלת עם המגרש. במקרה שבו אין דרך הגובלת עם המגרש ימדד הגובה מפני הקרקע הסופית.
- (3) הועדה המקומית רשאית לאשר מתקנים שגובהם עולה על הגובה המצויין בגלל סוג הפעילות בהם (מיכלי תערובת, אולם ספורט, וכו').
- (4) ראה סעיף 3.3.3.1 - מבנים קיימים.
- (5) מרחק מינימלי בין מבנים סמוכים באזור מבני ציבור ובאזור תעשייה יהיה על פי תכנית בינוי שתואשר ע"י הוועדה המקומית.
- (6) השטח המצויין לתכנית מתייחס לבניה לצורכי המגורים. בהתאם להוראות תכנית זו, תותר תכנית נוספת עבור חדרי אירוח ומבני אירוח המותרים על פי תכנית ג/11043.
- (7) באיזור מגורים בתחלות וכן במגרשי מגורים ששטחם דוגם ומעלה תותר הגדלת מספר המבנים במגרש עבור חדרי אירוח המותרים על פי תכנית ג/11043.
- (8) בתחלות הנמצאות בתחום רצועת הנחל, המרחק המינימלי לבניה מציד הנחל יקבע בתאום עם רשות הניקוז כתנאי לתנאי היתרי בניה.
- (9) הבניה במגרש לבן ממשך ובמגרש המפוצל מהתחלה תותר בתנאי שתחושב מתוך השטח המותר לבניה בתחלה ולא בנוסף עליה (ראה הערה בסעיף 3.1.1.1 א').

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח

- א. חומרי גמר – בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי גמר של המבנה והגדרות. חומרי הגמר יהיו עמידים, לא יעשה שימוש בטיח זרוק (שפריץ), הגגות יעוצבו ויבנו מחומרים שישתלבו עם הסביבה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. דודי שמש – דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג.
 - ג. תליית כביסה - מקומות לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
 - ד. מזגנים - מזגנים ומעברים של מזגנים ישולבו בבניין או יוסתרו.
 - ה. בינוי ופיתוח – בקשה להיתר בניה תיכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי ריצפות המבנה, מיקום החניה, מתקני האשפה, מיכלי דלק, עמדות בלוני הגז, ארונות חשמל ותקשורת, פיתרונות הניקוז, קוי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח החצר וכו'.
 - ו. גדרות – גובה גדר קלה דקורטיבית או בנויה (או שילוב של שניהם) בחזית המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.20 מ' מגובה הכביש.
 - ז. קיר תומך – קיר תומך בגבול שבין מגרש לבין כביש/שטח ציבורי. ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.
 - ח. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים).
- הערה:
אין להקים קיר בנוי (קיר תומך ומעליו גדר בנויה) שגובהו עולה מעל 2.00 מ' במקרה ונידרש קיר גבוה יותר יש ליצור נסיגה בקיר ולהשאיר מרווח למילוי אדמה ברוחב 80 ס"מ לשתילת צמחיה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים 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'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. 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.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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.

ג. - הוראות כלליות:

1. חלוקה:

- 1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 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 תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

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.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות



יזם התוכנית:



מגיש התוכנית:

אפיפת דושמיין
אדריכלית, בוקה ערים ואדריכלות 30 מ.
נהרית, שביל הרמון 2, מיקוד 3030
טל: 9920689-04, פקס: 9920689-04
נייד: 4887182
@bezeqint.net
ח.כ.ס. חתום ומועמדי

עורך התוכנית:

תקנון עמקא 20306