

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/04/2020

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

08/07/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 201-0779447

הגדלת זכויות בניה נחלה 45 - אחיהוד - ג/25240

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בנחלה 14 באזור הדרום מערבי של מושב אחיהוד.
התכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים מ-2 יח"ד בשטח 350 מ"ר עפ"י ג/6637 ל-3 יח"ד בשלושה מבנים (ויח"ד קטנה בגודל 55 מ"ר הנכללת בסך הזכויות) בשטח 775 מ"ר עיקרי.
התכנית מוסיפה שימושים לפעילות לא חקלאית (לתעסוקה) בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית מיום 18/03/2010.
התכנית מתירה גמישות בניה של יחידות אירוח לפי תכנית ג/11043 או לפי תכנית זו ובכל מקרה אינה פוגעת בזכויות הקיימות מכוח תכנית ג/11043.
התכנית מתירה גמישות לשימוש בכל 300 מ"ר לשימושי תעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
25240/ג - אחיהוד - נחלה 45 - הגדלת זכויות בניה	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	201-0779447	
שטח התכנית	3.970 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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

216371 קואורדינאטה X

756781 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב היישוב**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
			אחיהוד

שכונה דרום מערב היישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18510	מוסדר	חלק	32	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
04/08/2002	3498	5099	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11043 ממשיכות לחול.	שינוי	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			יואב מנשה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב מנשה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	22: 35 13/08/2019	יואב מנשה	14/08/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	עידן דמתי			אחיהוד	(1)				idandamtid6@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרום מערב היישוב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רמ"י

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב מנשה		ים תכנון	עמקה	עמקה	1	054-9217545		yamtihnun@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	פריד סמרי	988	סמרי פריד	ג'דיידה-מכר	(1)		050-5414507		simri1@013net.net

(1) כתובת: ג'דיידה-מכר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 ופל"ח ביעוד "מגורים ביישוב כפרי", ובייעוד "קרקע חקלאית" בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה למגורים ותוספת יח"ד שלישית בנחלה.
2. קביעת שימושים וזכויות בניה לפל"ח בנחלה.
3. הגדלת זכויות בניה לקרקע חקלאית בנחלה.
4. שינוי קווי בניין ביעוד מגורים ובייעוד חקלאי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	45A
קרקע חקלאית	45B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	45A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	45B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	45A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	45A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	45B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי מיוחד	1,912	48.15
מגורים א'	2,059	51.85
סה"כ	3,971	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,059.36	51.86
קרקע חקלאית	1,911.33	48.14
סה"כ	3,970.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים. בנוסף יותרו השימושים הבאים: 1. בריכת שחיה. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (על חשבון זכויות למגורים). 3. מחסן דירתי. 4. חנייה.</p> <p>ב. שימושים חקלאיים:</p> <p>תותר בנייה של 200 מ"ר נוספים עבור קבוצת השימושים החקלאיים. (מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים).</p> <p>גידולים חקלאיים, חממות ובתי צמיחה, בתי רשת, מנהרות עבירות לגידול צמחי. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור, סככות ל: אחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. גידול ואחזקת בעלי חיים.</p> <p>ג. שימושים תומכי חקלאות פעילים: 1. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'). גודל יח"א יקבע עפ"י תקנים של משרד התיירות.</p> <p>2. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים ע"י המתישב כגון: גלריית וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד, מזכרות וכד', עסקים המבוססים על מלאכת בית, עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו, טיפול וריפוי טבעי, בריכה טיפולית, קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. 3. אחסנה.</p> <p>4. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים, הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, וכד'.</p> <p>ד. 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 בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 2. חקלאות תיירותית-תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. כגון: מכורת ורדיית דבש, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי יחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד' אשר נלווים להם 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. 6. אחסנה.</p> <p>ה. מבנים חקלאיים קיימים לפני אישור תכנית זו.</p> <p>ו. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11043 ממשיכות לחול.</p> <p>ז. מותר יהיה להמיר את כל השטח המיועד לשימושים תומכי החקלאות (שת"ח) לשימושים</p>

		<p>4.1 מגורים בישוב כפרי</p> <p>מבוססי חקלאות (שמ"ח) כך שכל הזכויות יהיו עבור שמושים מבוססי חקלאות שמ"ח. לא ניתן להמיר את כל הזכויות לשימושי תומכי חקלאות (שת"ח).</p>	4.1
		<p>4.1.2 הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר ודוגמתם. כל הצגת בבניין (מים, ביוב, מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה מוסתרת. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג, המיזוג ותליית הכביסה, למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. אנטנות וצלחות לוויין יותקנו במקום מוצנע. קירוי המבנים ייעשה בגגות שטוחים או בגגות משופעים מצופי רעפים או בשילוב של שניהם.</p>	4.1.2
		<p>בנינו ו/או פיתוח</p> <p>ב</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה. 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. 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. תנאי להוצאת היתר בניה בשטחי המגורים הנו אישור תכנית בנינו לכל שטח המגורים בנחלה שיראה את ניצול כל זכויות הבניה לרבות דרכי הגישה הפנימיים ופתרונות החניה.</p>	
		<p>הוראות בנינו</p> <p>ג</p> <p>1. בריכת שחייה: - בריכה מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ"שטח עיקרי" וייכלל בשטח התכסית. - בריכה לא מקורה יהיה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או קדמי, במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. - מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. - יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת המים. - שטחה של בריכת השחיה הלא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. - היתר בניה לבריכת שחייה יותנה באישור הגורמים המוסמכים. - שטח המים בבריכה מקורה או לא מקורה לא יעלה על 75 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים: יותר משרד לשימוש דיירי הבית בלבד ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה. הקמתם תותר בצמוד לבית המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו ובמגבלות קווי הבניין. מתן היתר בניה יותנה במתן פתרון חניה בהתאם לצורך ובתוך גבולות המגרש. השטח ייכלל במסגרת השטח העיקרי.</p>	
		<p>מרתפים</p> <p>ד</p> <p>- תותר בניית מרתף ביח"ד רגילה. - שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין.</p>	

4.1	מגורים בישוב כפרי
	-בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
ה	<p>חניה</p> <p>-שטח החניה יוקצה בתחום המגרש. -תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד. -ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו קדמי 0 מ' ו/או בקו בניין צדי 0 מ'. בנייה בקו צדי 0 תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית. -הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן. -גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 3.5 מ'. -שטח חניה לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד רגילה ו-15 מ"ר ליחיד קטנה.</p>
ו	<p>היקף אחסון</p> <p>-תותר הקמת מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד כחלק משטחי השירות המותרים. -המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין וכן בקו בניין אחורי 0 מ' או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצדי 0 מ') או בקו בניין צדי 0 מ'. בנייה בקו צדי 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית. -הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן. -במחסן נפרד מבית מגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 3.5 מ'.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>קרקע חקלאית לשימושים חקלאיים. -עיבוד חקלאי, פרדסים, מטעים, מרעה, בתי צמיחה, בתי גידול פטריות -מבנים סככות ומתקנים לצורך יצור חקלאי המשמשים את הנחלה: בית אריזה, מחסן חקלאי, חממות, עיבוד ביתי של תוצרת חקלאית (מכון רדייה, מחלבה), משרד משקי וכו'. מחסנים לציוד וחומרים לצורכי השימוש החקלאי, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר הדרוש לשימוש החקלאי. -מתקנים הנדסיים לשירות המשק החקלאי: גנרטור, בריכת אגירה וכד'. -דרכי גישה, חניון וגינון. -מתקנים לייצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 10/ד/10 על עדכוניה ועל שינויה. -בשטח החקלאי יותר עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים, ושימושים המותרים לפי תכנית ג/21904 באזור רגישות 6. לא תותר הקמתם של מבנים לגידול בעלי חיים בגלל גודל השטח החקלאי וקרבתו למגורים ויח"א בנחלה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני המשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות.</p>
ב	תנאים למתן היתרי בניה

4.2

קרקע חקלאית

תנאי למתן היתר למבנה חקלאי בתחום הנחלה יהיה קבלת חו"ד ממשרד החקלאות, בהתאם לצורך עפ"י סוג המבנה המבוקש ובהתאם לדרישות הוועדה המקומית בבואה לדון בבקשה להיתר. 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 המבנים הקיימים והמקנים בנחלה, עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין המבנים 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, טיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התכנית ופירוטה כפי שתקבע הוועדה 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 בזכויות אור ואוויר של המבנים הסמוכים.

פירוט כל המתקנים הטכניים כגון: מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי דלק וגז וכל מתקן אחר הכולל במבנה.

בסמכות הוועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה לתוספת בנייה למבנה קיים, בשיפוף והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.

בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהוו מפגע סביבתי.

ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. השימוש החדש נכלל ברשימת השימושים שבסעיף 4.2 לעיל. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי							
(7)	אחורי (8)	צידי-שמאלי (7)	צידי-ימני (7)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5 (6)	4 (5)	70	955 (4)	(3)	(3)	180 (2)	775 (1)	2059.36	45A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)	1 (3)	2 (11)	8.5 (10)		10	160				160 (9)		45A	תירות	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)	1 (3)	2	8.5 (13)		10	140				140 (12)		45A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)		1	8.5		50 (14)	50%				50 (14)	1911.33	45B	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. ניתן להמיר 300 מ"ר המותרים לשת"ח ו/או שמ"ח לשימושים חקלאיים ובכך לאפשר עד 500 מ"ר עבור שימושים חקלאיים ביעוד "מגורים ביישוב כפרי".

ב. בכל יחידת דיוור, בכל שטח התכנית, ניתן להמיר שטח לשימוש משרדים למקצועות חופשיים עד סך 30 מ"ר שטח עיקרי.

ג. קו בניין לבריכת שחייה פרטית יהיה 2 מטר, מלבד קו בניין אחורי (בגבול עם השטח החקלאי של הנחלה) שיותר גם בקו בניין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה מורכבות מ 3 יח"ד. בכל יח"ד 240 מ"ר שטח עיקרי, ניתן להעביר שטחים עיקריים מיח"ד רגילה על חשבון יח"ד רגילה אחרת בשטח של עד 80 מ"ר. תותר יח"ד קטנה אחת נוספת בשטח

עד 55 מ"ר (הנכללת בסך הזכויות) הצמודה ליח"ד בתחום חלקת המגורים בנחלה. בנוסף לכל יח"ד תותר בריכת שחייה בשטח של 50 מ"ר-ניתן להעביר שטחים בין הבריכות בשטח של עד 25 מ"ר.

(2) זכויות הבניה מורכבות מ 3 יח"ד. לכל יח"ד סך של 60 מ"ר שטחי שרות (חניה מקורה ל 2 כלי רכב כ-30 מ"ר, מחסן כ-10 מ"ר, ממ"ד כ-14 מ"ר, 6 מ"ר נותרים יותר לשימושים אחרים או לשימושים המפורטים לשירות, בנוסף תותר העברת מ"ר משימוש שירות אחד לשימוש שירות אחר באישור הוועדה המקומית).

(3) תותר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(4) בנוסף לזכויות הנ"ל תותר בנייה של 200 מ"ר נוספים עבור קבוצת השימושים החקלאיים. (מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים). גידולים חקלאיים, חממות ובתי צמיחה, בתי רשת, מנהרות עבירות לגידול צמחי. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור, סככות ל: אחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. וגידול ואחזקת בעלי חיים. בתנאי שהיקפם, כולל כל יתר השימושים המותרים באותו תא שטח, לא יעלה על 70% משטח הקרקע..

(5) מתוך כך, יח"ד אחת קטנה צמודה לאחת משלושת יחידות הדיור הרגילות ושאינה ניתנת לפיצול מהמגרש..

(6) עד 8.5 מ' לגג שטוח כולל מסתור כביסה ודוד שמש ועד 10 מ' לגג רעפים.

(7) לפי תשריט.

(8) לפי תשריט. (ניתן להקים מבנה במרחק 0 מ' מהגבול המשותף בין יעודי הקרקע הבאים של אותה נחלה: בין מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית).

(9) זכויות עבור קבוצת שימוש שת"ח: גודל יחידת אירוח בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים. בסמכות ועדה מקומית להעביר זכויות בנייה בין השימושים תיירות לתעסוקה ולהיפך (בין שת"ח ל-שמ"ח) וזאת בתנאי וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.

(10) 8.5 מ' גג שטוח ו-9.5 מ' גג משופע.

(11) תותר קומת גלריה.

(12) זכויות עבור קבוצת שימוש שמ"ח: בסמכות ועדה מקומית להעביר זכויות בנייה בין השימושים תיירות לתעסוקה ולהיפך (בין שת"ח ל-שמ"ח) וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.

(13) 8.5 מ' גג שטוח, 10 מ' גג משופע.

(14) הערך שהוזן יחושב באחוזים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

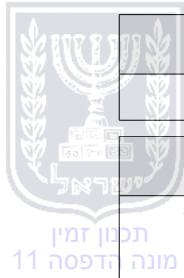
6. הוראות נוספות

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	בינוי ו/או פיתוח
	המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני המשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות.
6.3	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/2685" בירה, תל"י י"פ : 1091 עמ" 1372 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>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.</p>
6.4	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.
6.5	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>- 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף.</p> <p>- 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד.</p> <p>- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה.</p> <p>- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ).</p> <p>20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו.</p> <p>35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו.</p>

6.5	חשמל
	<p>- 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך. - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה. - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון. - 1 מ' י. ארון רשת. - 3 מ' יא. שנאי על עמוד.</p> <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 מונה הדפסה 11 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>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>- ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. - ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. - מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. - תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור /להעתקה או לעקירה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. 2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 3. קווי בניין מעץ לשימור 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד יערות. <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <ol style="list-style-type: none"> א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומנו בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומן. ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך

<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>עבודות הבניה ובפיתוח. ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה שורשיו, גזעו וצמרתו, 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. כללי: עבודות עקירה / העתקה יבוצעו לאחר קבלת היתר בנייה ורישיונות כריתה כדין.</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>פיקוד העורף - לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים חדש בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.9 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.9</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הנו 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.</p>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר למבנה חקלאי בתחום הנחלה, יהיה קבלת חו"ד ממשרד החקלאות, כל זאת בהתאם לצורך עפ"י סוג המבנה המבוקש ובהתאם לדרישות הועדה המקומית בבואה לדון בבקשה להיתר. - 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 המבנה לדרכים סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התכנית ופירוטה כפי שתקבע הועדה המקומית. -תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פרוט חומרי הבניה והגמר וגוניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו הזמן. יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכויות אור ואויר של המבנים הסמוכים. -פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, 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</p>	

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	נכלל ברשימת השימושים שבסעיף 4.2 לעיל. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תכנית זו. - תנאי למתן היתר בניה הוא אישור רשות הניקוז המקומית.
6.12	תשתיות
	קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.
6.13	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר מעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ג. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים: -מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. -מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. -ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.
6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.15	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	לר.

