

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0786186

הגדלת אחוזה בניה נחלה 53- אחיהוד



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

מדובר על נחלה 53 במושב אחיהוד

התכנית מגדילה את היעוד מגורים ל 2.5 דונם ע"ח היעוד החקלאי.

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים מ 2 יח"ד בשטח 350 מ"ר עפ"י ג/6637 ל-3 יח"ד בשטח 900 מ"ר +

יח"ד קטנה הצמודה לאחד הבתים בשטח 55 מ"ר (סה"כ 775 מ"ר עיקרי )

התוכנית מוסיפה שימושים לפעילות לא חקלאית (לתעסוקה ) בהתאם למדיניות הועדה המחוזית מיום 18.3.10

התוכנית מתירה גמישות בניה של יחידות אירוח או לפי ג/11043 או לפי תוכנית זו ואינה פוגעת בזכויות

הקיימות מכח תוכנית ג/11043

התוכנית מתירה גמישות לשימוש בכל 300 מ"ר לשימושי תעסוקה מבוססי חקלאות

לפי תמ"מ 9/2 ולפי תמ"א 35 מותר בישוב 450 יח"ד.

על פי תוכניות מאושרות ומצב קיים בפועל נוצלו 280 יח"ד.

תכנית זו מוסיפה יח"ד אחת בלבד.

סה"כ יח"ד : 281 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	

הגדלת אחוזי בניה נחלה 53- אחיהוד

שם התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

201-0786186

מספר התכנית

4.903 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר

216531 קואורדינאטה X

757158 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון הישוב אחיהוד, נחלה 53

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אחיהוד			

שכונה שכונה צפונית, אחיהוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18510	מוסדר	חלק	86-87	85, 125

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/03/1995	2619	4292	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6637 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6637
04/08/2002	3498	5099	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11043. הוראות תכנית ג/ 11043 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11043
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



## 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		15: 14 01/03/2020	פרי רימר	15/10/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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 28

**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	סעדיה דמתי			אחיהוד	(2)				had540@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אחיהוד, ד.נע משגב.

(2) כתובת: נחלה 53, אחיהוד. ד.נע משגב.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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	נס עמים	73	04-8266330		riehmermp@012.net.il
	מודד	פריד סמרי	988	סמרי פריד הנדסה ומדידות	גידידה- מכר	(1)		04-9965488		simri1@013.net.il





תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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 יחידה שלישית ותוספת זכויות בניה למגורים ולפעילות לא חקלאית בנחלה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה למגורים.
2. קביעת שימושים וזכויות בניה לפל"ח בנחלה.
3. תוספת יחיד 3 בנחלה.
4. הגדלת זכויות בניה לקרקע חקלאית בנחלה.
5. שינוי קו בניין ביעוד מגורים וביעוד חקלאי.
6. קביעת שימושים למבנים חקלאיים קיימים ביעוד מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
שטחים פתוחים	301, 300
קרקע חקלאית	200
דרך מאושרת	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	300
מבנה להריסה	דרך מאושרת	400
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	100
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	200
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	301, 300

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	328.42	6.70
מגורים בישוב כפרי	1,459	29.75
קרקע חקלאית	2,444.83	49.86
שצ"פ	671.29	13.69
<b>סה"כ</b>	<b>4,903.54</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	408.86	8.34
מגורים בישוב כפרי	2,500.58	51
קרקע חקלאית	1,403.25	28.62
שטחים פתוחים	590.85	12.05
<b>סה"כ</b>	<b>4,903.54</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

א. בתי מגורים :

בנוסף מותר :

1. בריכת שחיה לא מקורה

2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים : על חשבון זכויות למגורים

3. מחסן דירתי

4. חניה

ב. שימושים תומכי חקלאות פעילים :

1. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיזים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו') גודל יח"א יקבע עפ"י תקנים של משרד התיירות

2 משרדים למקצועות חופשיים, שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום וכו'

3. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים ע"י המתישב כגון : גלריית וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית, עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו, טיפול וריפוי טבעי, בריכה טיפולית, הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכו'

ג. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית :

1. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, לדוגמא : יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' הכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .

2. חקלאות תיירותית-תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. כגון : מכוורת ורדיית דבש, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי יחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד' אשר נילוה לה הצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים .

3. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי,

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

5. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .

ד. תכנית זו אינה פוגעת בתכנית ג/11043 - ניתן יהיה לבנות יח"א או בהתאם לג/11043 או בהתאם להוראות תכנית זו. השטח ליח"א מכוח תכנית ג/11043 לא יתווסף לזכויות מכוח תכנית זו אלא כלול בהם .

ה. 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. לא ניתן להמיר את כל הזכויות לשימושי תומכי חקלאות (שת"ח)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

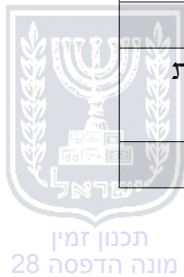
<p><b>4.1 מגורים בישוב כפרי</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.1.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשו 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>תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי = 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש ובתנאי ניקוז גג המבנה לתחום המגרש ולא למגרש השכן.</p> <p>בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש.</p> <p>במרווחים צדיים ואחורי תותר הקמתן של פרגולות גנניות לתמיכת צמחים מטפסים בהתאם לתקנות והבנייה. תותר בניה בקו בניין 0 לכוון הקרקע החקלאית שבאותה נחלה</p>	<p>א</p>
<p><b>ב חניה</b></p> <p>שטח החניה יוקצה בתחום המגרש</p>	<p>ב</p>
<p><b>ג הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בריכת שחיה לא מקורה: 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>	<p>ג</p>
<p><b>ד היקף אחסון</b></p> <p>יותר מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד כחלק משטחי השירות המותרים.</p>	<p>ד</p>
<p><b>4.2 שטחים פתוחים</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>לא תותר כל בניה בשטח זה למעט שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות, שטחים שמורים לצורכי ניקוז ומתקנים הנדסיים למיניהם.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>4.3 קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>שימושים חקלאיים</p>	

4.3	קרקע חקלאית
	<p>- עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים ושימושים המותרים לפי תכנית ג/21904 באזור רגישות 6. 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 עדכוניה ועל שינויה</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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 גידול בעלי חיים. בהיתר הבניה ייכלל תנאי לפיו, 10 שנים מיום הפסקת השימוש במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע למצבה הקודם לבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר.</p> <p>בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים:</p> <p>- מפה מצבית מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים והמקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות.</p> <p>- תוכנית פיתוח מפורטת לאיזור 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.</p> <p>- תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פרוט חומרי הבניה והגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו הזמן. יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכיות אור ואויר של המבנים הסמוכים.</p> <p>- פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי דלק וגז וכל מתקן אחר הכולל במבנה.</p> <p>- בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ</p>

קרקע חקלאית	4.3
<p>והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות בטיחות ועמידה בתנאי תוכנית זו.</p> <p>-בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר .</p> <p>- בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהוו מפגע סביבתי .</p> <p>- ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים :</p> <p>א. השימוש החדש נכלל ברשימת השימושים שבסעיף 4.3 לעיל</p> <p>ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הוא אישר רשות הניקוז המקומית</p> <p>-מותר לבנות מבנים חקלאים בהתאם להנחיות ג/21904, בהתאם למותר באזורי רגישות 6 בתמ"מ 9/2.</p>	



דרך מאושרת		4.4
	שימושים	4.4.1
<p>מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים ונסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.</p>		
	הוראות	4.4.2



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	מזל	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
(7) 5	2	(5) 3	(5) 3	(6) 0	955	(1) 775	(2) 180			2500	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(7) 5	1	(5) 3	(5) 3	(9) 0	(8) 200	(8) 200				2500	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(5) 5		(5) 3	(5) 3	0	300	300				2500	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(10) 5	1	(5) 3	(5) 3	(5) 3	65%	65%				1403	מבני משק	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:

קווי בנין צידים - בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף ותאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש. - קו בנין לבריכת שחייה פרטית יהיה 2 מטר, מלבד קו בנין אחורי (בגבול עם השטח החקלאי) שתותר גם בקו בנין 0.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 3 יח"ד גדולות של 240 מ"ר כל אחת + 55 מ"ר יח"ד הורים קטנה צמודה לאחד הבתים הגדולים. בנוסף תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח עד 50 מ"ר.
- (2) 60 מ"ר לכל יח"ד גדולה.
- (3) כולל יחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר, הצמודה לבית המגורים של בעל הנחלה.
- (4) 8.5 מ' לגג שטוח כולל מסתור דוד שמש ו 10 מ' לגג רעפים. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח ו 3.5 מ' בגג רעפים.
- (5) או לפי תשריט.
- (6) תותר בניה בקו בנין 0 לכיון של היעוד חקלאי באותה נחלה.
- (7) או לפי תשריט, קו בנין 3 מטר בגבול עם השצ"פ בכיוון מערב. תותר הקמת חניה בקו בנין צידי 0.
- (8) במידה וקיימות סככות בשטח העולה על 200 מ"ר לפני אישור תכנית זו - יהיה ניתן לאשרם בשטח הקיים כך שמניין השטחים ייחשב מסה"כ השטחים המותרים למבנים חקלאיים ביעוד מגורים וחקלאי ביחד.
- (9) בגבול עם היעוד חקלאי של אותה נחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

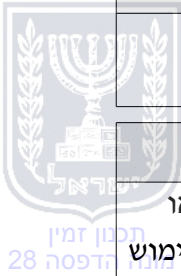


תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>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 יעשה 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</li> <li>- 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</li> <li>- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</li> <li>- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)</li> <li>20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</li> <li>35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</li> <li>- 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</li> <li>- 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה</li> <li>- בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון</li> <li>- 1 מ' י. ארון רשת</li> <li>- 3 מ' יא. שנאי על עמוד</li> </ul> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח 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>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.3</b></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>	
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <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 נקוביים 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>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור</li> <li>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</li> <li>3. קווי בניין מעץ לשימור 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד יערות.</li> </ol> <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו</p> <p>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.</p> <p>ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומי</p> <p>ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח.</p> <p>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.</p>	

<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>כללי: עבודות עקירה / העתקה יבוצעו לאחר קבלת היתר בנייה ורישיונות כריתה כדן .</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p> <p>פיקוד העורף -לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים למתן היתר בניה לשימושים חקלאיים, מבוססים על פעילות חקלאית ותומכים לחקלאים פעילים .</p> <p>א. תינתן עדיפות לשימושי חקלאות על פני פעילות לא חקלאית בנחלה . לא תאושר פעילות לא חקלאית אלא אם אין בה כדי לפגוע בפעילות החקלאית בנחלה או בנחלות סמוכות .</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם : חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים ובוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים , חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי -חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון .</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד' לשימושים העיקריים בנחלה מגורים ו/או פעילות חקלאית) . ה. היתר בניה לשימושים תומכי חקלאים פעילים ולשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע .</p> <p>ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה</p> <p>ז. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 מבנים קיימים</b></p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים . כל תוספת המשנה קו נתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו .</p> <p>ב. אין בתוכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תוכנית זו .</p> <p>ג. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר עמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תוכנית זו שלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :</p>	<p><b>6.11</b></p>



<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.11</b>
<p>א. מבנים בעומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר</p> <p>תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 . תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועין בתוכנית .</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב	

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.13</b>
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.	

## 7. ביצוע התכנית



<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

מידי בעת אישור תכנית זו	
-------------------------	--

