

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/07/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/11/2020

תכנית מס' 201-0785782

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

הגדלת זכויות בניה נחלה 62 - עמקה ג/25489

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 62 בעמקה.
 התכנית מבצעת איחוד וחלוקה מחדש בין ייעוד "מגורים ביישוב כפרי" לבין ייעוד "חקלאי" ללא שינוי בסך המ"ר הכולל. ומסדירה את קווי הבניין בנחלה בהתאם למצב הקיים.
 התכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים מ-3 יח"ד (בשני מבנים) בשטח 535 מ"ר עפ"י ג/15820 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.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	

מספר התכנית	201-0785782
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
------------	-----

8.551 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

תכנית מתאר מקומית

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

קואורדינאטה X

215221

קואורדינאטה Y

765430

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 62 עמקה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: עמקה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

צפון מושב עמקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18687	מוסדר	חלק	29	

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

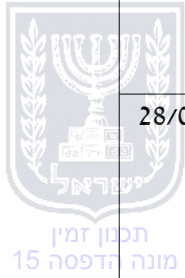
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 15820	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15820 ממשיכות לחול.	6080	2758	28/04/2010
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב מנשה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב מנשה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/09/2019	יואב מנשה	18: 53 09/09/2019	תשריט מצב מאושר	לא

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	יצחק מדר			עמקה	(1)	62	050-8539655		hshmal.on2@gmail.com
	פרטי	ציונה מדר			עמקה	(2)	62	050-8539655		hshmal.on2@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צפון היישוב.

(2) הערה: צפון היישוב, כתובת: צפון 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	מודד	ג'ודת דאהר	838	ג.דאהר מדידות והנדסה בע"מ	ירכא	ירכא (1)		04-9966853		eng@g-deher.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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", וביעוד "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 ותכסית לקרקע חקלאית בנחלה.
4. שינוי קו בניין ביעוד מגורים וביעוד חקלאי.
5. איחוד וחלוקה מחדש (הצרחה) בין ייעוד "מגורים ביישוב כפרי" לבין ייעוד "חקלאי".

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	62A	בלוק עץ/עצים לשימור
קרקע חקלאית	62B	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	62A	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים בישוב כפרי	62A	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	5,374.57	62.85
אזור מגורים בחלקות א'	3,177.16	37.15
סה"כ	8,551.73	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,177.16	37.15
קרקע חקלאית	5,374.57	62.85
סה"כ	8,551.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

א. בתי מגורים.

בנוסף יותרו השימושים הבאים:

1. בריכת שחיה.

2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (על חשבון זכויות למגורים, שטח מקס' 30 מ"ר).

3. מחסן דירתי.

4. חנייה.

ב. שימושים חקלאיים:

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. גידול ואחזקת בעלי חיים.

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. 2. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום וכו'. 3. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים ע"י המתיישב כגון: גלריית וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד, מזכרות וכו', 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'. 4. אחסנה.

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: מכוורת 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.

ה. מבנים חקלאיים קיימים לפני אישור תכנית זו.

ו. תכנית זו אינה פוגעת בתכנית ג/11043 - ניתן יהיה לבנות יח"א או בהתאם לג/11043 או בהתאם

4.1

מגורים בישוב כפרי

להוראות תכנית זו. השטח ליח"א מכוח תכנית ג/11043 לא יתווסף לזכויות מכוח תכנית זו אלא כלול בהם.

ז. מותר יהיה להמיר את כל השטח המיועד לשימושים תומכי החקלאות (שת"ח) לשימושים מבוססי חקלאות (שמ"ח) כך שכל הזכויות יהיו עבור שמושים מבוססי חקלאות-שמ"ח. ניתן להמיר עד 50% מזכויות שימושים מבוססי חקלאות (שמ"ח) לשימושי תומכי חקלאות (שת"ח).

4.1.2

הוראות

אדריכלות

א

המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. - בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר ודוגמתם - כל הצנרת 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 יעשה בגגות שטוחים או בגגות משופעים או בשילוב של שניהם.

בינוי ו/או פיתוח

ב

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 בינוי/פיתוח לכל שטח המגורים בנחלה שיראה את ניצול כל זכויות הבניה לרבות דרכי הגישה הפנימיים ופתרונות החניה.

הוראות בינוי

ג

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. 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.

מרתפים

ד

תותר בניית מרתף ביח"ד רגילה. -שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין. -בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

4.1	מגורים בישוב כפרי
ה	חניה -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.
ו	היקף אחסון -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'.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים קרקע חקלאית לשימושים חקלאיים. -עיבוד חקלאי, פרדסים, מטעים, מרעה, בתי צמיחה, בתי גידול פטריות מבנים לגידול בעלי חיים וכו' (דיר צאן, רפת, אורווה, למעט גידול חזירים). -מבנים סככות ומתקנים לצורך יצור חקלאי המשמשים את הנחלה: בית אריזה, מחסן חקלאי, חממות, עיבוד בתי של תוצרת חקלאית (מכון רדייה, מחלבה), משרד משקי וכו'. מחסנים לציד 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.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני המשק לבין מבני מגורים ומבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות.
ב	תנאים למתן היתרי בניה -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 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

4.2

קרקע חקלאית

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 הועדה המקומית. -תכניות חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פרוט חומרי הבניה והגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו הזמן. יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה תוך התחשבות 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 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 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 בניה עפ"י הוראות תכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
						עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים ביישוב כפרי	מבני משק	62A			200 (1)				40		(3)	2	1 (4)	(5)	(5)	(5)	(2)	
מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי	62A		3177.16	775 (6)	180 (7)	(4)	(4)	70 (8)	4 (9)	8.5 (10)	2	1	(5)	(5)	(5)	955	
מגורים ביישוב כפרי	תיירות	62A	שת"ח		160 (11)				10		8.5 (10)	2 (12)	1 (4)	(5)	(5)	(5)		
מגורים ביישוב כפרי	תעסוקה	62A	שמ"ח		140 (13)				10		8.5 (10)	2	1 (4)	(5)	(5)	(14)		
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	62B		5590.83	75 (15)				75		13	2		(5)	(5)	(5)		

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

ג. קו הבניין לבריכת שחייה פרטית יהיה 2 מ', מלבד קו בניין אחורי (בגבול השטח החקלאי) שתותר גם בקו בניין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) במידה וקיימות סככות בשטח העולה על 200 מ"ר לפני אישור תכנית זו-יהיה ניתן לאשרם בשטח הקיים כך שמניין השטחים ייחשב מסך כל השטחים המותרים למבנים חקלאיים ביעוד מגורים וחקלאי יחד.

(2) תותר בנייה של 200 מ"ר 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..

(3) עד 8.5 מ' לגג שטוח ועד 10 מ' לגג משופע.

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

(5) לפי תשריט.

(6) 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 עד 75 מ"ר.

(7) זכויות הבנייה 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 יותרו לשימושים אחרים או לשימושים המפורטים לשירות, בנוסף תותר העברת שטח שירות משימוש שירות אחר באישור הוועדה המקומית).

(8) השטח המצוין לתכנית מתחילת לבניה לצורכי המגורים. בהתאם להוראות תכנית זו, תותר תכנית נוספת עבור חדרי אירוח ומבני משק חקלאיים. כמו כן, סך כל השימושים המותרים באותו תא שטח, לא יעלה על 70% משטח הקרקע.

(9) סה"כ 3 יח"ד ועוד 1 יח"ד קטנה צמודה לאחת משלושת יחידות הדיור הרגילות ושאינה ניתנת לפיצול מהמגרש. שטח יח"ד קטנה יהיה 55 מ"ר.

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

(11) זכויות עבור קבוצת שימוש שת"ח: גודל יחידת אירוח בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים. בסמכות ועדה מקומית להעביר זכויות בניה בין שימוש תעסוקה לתיירות (בין שמ"ח ל- שת"ח) וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר. בנוסף יותרו

להקים שירותי תיירות משלימים בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר (בכפוף להוראות המנהל הכללי של משרד התיירות). זכויות הבנייה יותרו ב 55-20 מ"ר נטו לחדר אירוח.

(12) תותר קומת גלריה לפי תקנות משרד התיירות.

(13) זכויות עבור קבוצת שימוש שמ"ח: בסמכות ועדה מקומית להעביר זכויות בניה 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.

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

(15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 5,500 מ"ר למבנים חקלאיים והיתר לבתי צמיחה (על פי תכנית ג/15820).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מבני מגורים ומבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות.

6.3**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.

6.4**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה 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.

- 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף.

- 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד.

- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה.

- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ).

20 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו.

35 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו.

- 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך.

- 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה.

- בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון.

- 1 מ' י. ארון רשת.

- 3 מ' יא. שנאי על עמוד.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי 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' מהמסדה של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסדה 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.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

-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.

-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.

-ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

-פשט הצפה: בשטח החופף לרצועת המגן- כל האמור ברצועת המגן. בשטח החופף לרצועת ההשפעה- כל האמור ברצועת ההשפעה. בשטחים שמעבר להן - כל שימוש ופעולה, לאחר ששקל מוסד תכנון את מזעור הפגיעה בערכים האקולוגיים ואת הצורך בהותרת שטח פתוח, לפי העניין, ובכלל זה קיומם של שטחי הצפה במרחב הסמוך. תכנית בפשט הצפה, הכוללת בינוי, תפרט בהוראותיה את האמצעים להגנה בפני הצפות ולטיפול בנגר העילי, לרבות בנייה משמרת נגר.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור /להעתקה או לעקירה : 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. 2. היתר בניה 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. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור : א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומנו בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומם. ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח. ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה שורשיו, 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 בניה ורישיונות כריתה כדין.

6.7

פיקוד העורף

פיקוד העורף -לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.8

פיתוח סביבתי

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.

6.9

שרותי כבאות

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

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

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 בניה 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 יימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהיו מפגע סביבתי.

6.11

תשתיות

קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.12

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.

6.13

היטל השבחה

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

6.14	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15