

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0856641

הגדלת זכויות בניה לנחלה 93-עמקה



מחוז
מרחב תכנון מקומי חבל אשר
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



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 93 במושב עמקה.
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 כולל של 775 מ"ר (עיקרי).
התכנית מוסיפה שימושים לפעילות לא חקלאית (לתעסוקה) בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית מיום 18/03/2010.

התכנית מסדירה את קווי הבניין בנחלה בהתאם למצב הקיים.
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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הגדלת זכויות בניה לנחלה 93-עמקה

201-0856641

מספר התכנית

13.271 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	215661
קואורדינאטה Y	765327

1.5.2 תיאור מקום

צפון מושב עמקה 93

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 מרכז מושב עמקה 93

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18687	מוסדר	חלק	39	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
28/04/2010	2758	6080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15820 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 15820
12/10/1988	78	3585	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5567 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5567
04/08/2002	3498	5099	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11043 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11043



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	13: 19 28/04/2020	יואב מנשה	28/04/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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	לאה לוי			עמקה	(1)	93	054-9983496		barakl@rafael.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עמקה.

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	ג'ודת דאהר	838	דאהר ג'דת	ירכא	(1)		053-7761134		eng@g-deher.com

(1) כתובת: ירכא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 ותכסית לקרקע חקלאית בנחלה.
4. שינוי קו בניין ביעוד מגורים ובייעוד חקלאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	93A
קרקע חקלאית	93B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	93A
להריסה	מגורים בישוב כפרי	93A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	8,643.21	65.13
אזור מגורים בחלקות א'	4,628.08	34.87
סה"כ	13,271.29	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	4,628.08	34.87
קרקע חקלאית	8,643.21	65.13
סה"כ	13,271.29	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.

3. מחסן דירתי.

4. חנייה.

קבוצה מס' 1

ב. שימושים חקלאיים: תותר קבוצת השימושים החקלאיים. (חלקם לבנייה 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.

קבוצה מס' 2

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' 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 קקטוסים 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. כל השימושים הנלווים להנ"ל.

קבוצה מס' 3

ד. 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



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>משרד התיירות.</p> <p>2. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום וכו'.</p> <p>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'.</p> <p>4. כל השימושים הנלווים להנ"ל.</p> <p>ה. מבנים חקלאיים קיימים לפני אישור תכנית זו.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>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. - קירווי המבנים ייעשה בגגות שטוחים או בגגות משופעים או בשילוב של שניהם.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</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 בינוי/פיתוח לכל שטח המגורים בנחלה שיראה את ניצול כל זכויות הבניה לרבות דרכי הגישה הפנימיים ופתרונות החניה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</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 כמפורט בטבלה 5, 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</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>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 מטריד 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>
ד	<p>מרתפים תותר בניית מרתף ביח"ד רגילה. -שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין. -בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>
ה	<p>חניה -שטח החניה יוקצה בתחום המגרש. -תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד. - ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין כמפורט בטבלה 5 להוראות התכנית. 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 ושטח חניה ליח"ד רגילה וליח"ד קטנה כמפורט בטבלה 5 להוראות התכנית.</p>
ו	<p>היקף אחסון -תותר הקמת מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד כחלק משטחי השירות המותרים. 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.</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 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 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 וכו'. -דרכי גישה, חניון וגינון. -מתקנים לייצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א/1 על עדכונה ועל שינויה. -בשטח החקלאי יותר עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים ושימושים המותרים לפי תכנית ג/21904 באזור רגישות 6.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>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.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה -תנאי למתן היתר למבנה חקלאי בתחום הנחלה יהיה קבלת חו"ד ממשד 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 והמתקנים בנחלה, עם ציון מרחקים</p>



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 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 בנייה עפ"י הוראות תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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							גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 1	(3) 2	8.5	10	(2) 200	(1)	(1)	(1)	(1) 200	שימושים חקלאיים	93A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(11)	(4)	(4)	(1) 1	(10) 2	(9) 8.5	(8) 4	(7) 65	955	(1)	(1)	(6) 180	(5) 775	4628.08	93A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 1	(14) 2	(9) 8.5	(13) 5	10				(12) 160	שת"ח	93A	תיירות	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 1	2	(9) 8.5	10					(15) 140	שמ"ח	93A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(4)	(4)		2	(17) 13	75					(16) 75	שמ"ח	93B	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 דיור, בכל שטח התכנית, ניתן להמיר שטח לשימוש משרדים למקצועות חופשיים עד סך 30 מ"ר שטח עיקרי.

ג. בריכה לא מקורה יהיה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או קדמי.

ד. 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.

ה. המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין וכן בקו בניין אחורי 0 מ' או בפנינות האחוריות של המגרש (אחורי וצדי 0 מ') או בקו בניין צדי 0 מ'. בנייה בקו צדי 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. -במחסן נפרד מבית מגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 3.5 מ'.

ו. גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לג/21904.

ז. קו בניין קדמי יהיה 5 מ' וקווי הבניין הצדדיים 3 מ' למעט קו בניין עפ"י התשריט לבנייה קיימת (המופיעה בתשריט) ערב אישור התכנית בלבד. כל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין הקבועים בהוראות



קדמית כחון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (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) תותר קומת גלריה.
- (4) לפי תשריט.
- (5) 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. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (על חשבון זכויות למגורים, שטח מקסי 30 מ"ר).
- (6) 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 אחד לשימוש שירות אחר באישור הוועדה המקומית).
- (7) השטח המצוי לתכנית מתייחס לבניה לצורכי המגורים. בהתאם להוראות תכנית זו, תותר תכנית נוספת עבור חדרי אירוח ומבני משק חקלאיים 65-70% לכלל השימושים יחד ובכל מקרה לא יותר מזכויות הבניה.
- (8) 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.
- (9) עד 8.5 מ' לגג שטוח כולל מסתור כביסה ודוד שמש ועד 10 מ' לגג משופע.
- (10) בנוסף תותר עליית גג.
- (11) לפי תשריט. (ניתן להקים מבנה במרחק 0 מ' מהגבול המשותף בין יעודי הקרקע הבאים של אותה נחלה: בין מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית).
- (12) זכויות עבור קבוצת שימוש שת"ח: גודל יחידת אירוח בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים. בסמכות ועדה מקומית להעביר זכויות בנייה בין שימוש תעסוקה לתיירות (בין שמ"ח ל- שת"ח) ולהפך 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 20-55 מ"ר נטו לחדר אירוח.
- (13) תיתכן גמישות במס' יחידות האירוח בהתאם לתקן משרד התיירות אך לא מעבר לסך הזכויות המותרות לאירוח. (ערך יח"א).
- (14) תותר קומת גלריה לפי תקנות משרד התיירות.
- (15) 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 אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר..
- (16) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 5,500 מ"ר למבנים חקלאיים והיתר לבתי צמיחה (על פי תכנית ג/15820).
- (17) על פי תכנית ג/15820.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
<p>-היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. -לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. -לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. -לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). -היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. -הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה. -הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. -לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחר את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני המשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות.</p>	
6.3	חניה
<p>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.</p>	
6.4	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 השנאה 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. - 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</p>	

6.4

חשמל

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 עבודת 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.

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. - ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. - יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת הניקוז. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

- 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.

- 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 בניין, תפרט בהוראותיה את האמצעים להגנה בפני הצפות ולטיפול בנגר העילי, לרבות בנייה משמרת נגר. -טיפול במי נגר עיליים. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התכנית.

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 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. 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

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>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 align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.8</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 גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניין וכד' וכל דרישת מהנדס הועדה.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר למבנה חקלאי בתחום הנחלה, יהיה קבלת חו"ד ממשד 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 וסמוכים 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, גינות, 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 משד 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.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	

תשתיות	6.12
<p>הנחיות למנגנון ניטור ובקרה ל"שימושים קולטי מבקרים".</p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>	
מבנים קיימים	6.13
<p>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.</p>	
היטל השבחה	6.14
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
הריסות ופינויים	6.15
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
ל.ר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13