

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0954305

הגדלת זכויות בניה נחלה 16 - אחיהוד ג/26415.



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 201-0954305
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 28/09/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/01/2022

להפקיד את התכנית
26/06/2022

תאריך מ"מ י"ר הוועדה המחוזית



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 16 באזור מרכז מושב אחיהוד.
התכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים מ-2 יח"ד בשטח 350 מ"ר עפ"י ג/6637 ל-2 יח"ד ויח"ד קטנה בגודל 55 מ"ר הנכללת בסך הזכויות בשטח של סה"כ 535 מ"ר עיקרי.
התכנית מגדילה את ייעוד מגורים ביישוב כפרי ל 1 דונם וייעוד מגורים חקלאי עם הנחיות מיוחדות לפל"ח שת,ח שמ"ח לשטח של כ-0.7 דונם ע"ח שטח בייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות.
התכנית מוסיפה שימושים לפעילות לא חקלאית (לתעסוקה) בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית מיום 18/03/2010.
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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת זכויות בניה נחלה 16 - אחיהוד ג/26415.
מספר התכנית	201-0954305	
שטח התכנית	3.230 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	לי"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 216269

קואורדינאטה Y 756599

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב מושב אחיוד נחלה 16**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: אחיוד

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום מערב מושב אחיוד נחלה 16

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18510	מוסדר	חלק	50	

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

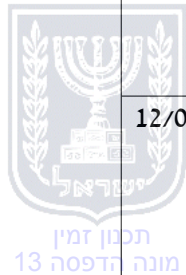
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מתקנים פוטר- וולטאי ם	3740	8688	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 1
21/05/2002		2431	5076	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול.	ללא שינוי	ג/ 10497
04/08/2002		3498	5099	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11043 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 11043
23/03/1995		2619	4292	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/6637 ממשיכות לחול.	החלפה	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	15: 37 12/04/2022	יואב מנשה	24/04/2022	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	גאולה דמתי			אחיהוד	(1)	16	052-6655650		yonatan1414@gmail.com
	פרטי	ישי דמתי			אחיהוד	(1)	16	052-6655650		yonatan1414@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרום מערב מושב אחיהוד נחלה 16.

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	פריד סמרי	988	סמרי פריד	ג'דיידה-מכר	ג'דיידה-מכר				simri1@013net.net

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 ופלי"ח ביעוד "מגורים ביישוב כפרי", וביעוד "קרקע חקלאית" בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת יעוד מגורים בנחלה ע"ח יעוד חקלאי בהתאם למדיניות מנהל התכנון.
2. הגדלת זכויות בניה למגורים.
3. קביעת שימושים וזכויות בניה לפלי"ח בנחלה.
4. הגדלת זכויות בניה לקרקע חקלאית בנחלה.
5. שינוי קו בניין ביעוד מגורים וביעוד 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	16A
קרקע חקלאית	16B, 16C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	16A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	16B, 16C
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	16B, 16C
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	16B, 16C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי מיוחד	2,339	72.42
מגורים א	891	27.59
סה"כ	3,230	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,000.82	30.98
קרקע חקלאית	2,229.2	69.01
סה"כ	3,230.02	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).

3. מחסן דירתי.

4. חנייה.

ב. קבוצה מס' 1- 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.

ג. קבוצה מס' 2- 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.

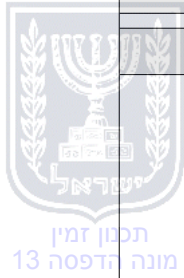
ל-א יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

ד. קבוצה מס' 3- 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'.



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>-לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> <p>ה. מבנים חקלאיים קיימים לפני אישור תכנית זו.</p> <p>ו. מותר יהיה להמיר 50% משטח המיועד לשימושים תומכי החקלאות (שת"ח) לשימושים מבוססי חקלאות (שמ"ח). ניתן להמיר עד 50% מזכויות שימושים מבוססי חקלאות (שמ"ח) לשימושי תומכי חקלאות (שת"ח).</p> <p>הערה: שימושים חקלאיים, פל"ח, שת"ח ושמ"ח יותרו בתאי שטח 16A ו-16C.</p>
4.1.2	הוראות
א	<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 התכנית. -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 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.</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>
ב	<p>מרתפים</p> <p>-תותר בניית מרתף ביח"ד רגילה. -שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין. -בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>
ג	<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 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>
ד	<p>היקף אחסון</p> <p>-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

קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
<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 וכד'. 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 1 על עדכונה ועל שינויה.</p> <p>-בשטח החקלאי יותר עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים, ושימושים וזכויות המותרים לפי תכנית ג/ 21904 באזור רגישות 6.</p> <p>-לא תותר הקמתם של מבנים לגידול בעלי חיים בגלל גודל השטח החקלאי וקרבתו למגורים ויח"א נחלה. הנחיות מיוחדות: באזור רדיוס המגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון: מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור; (ב) רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנת משנה (א), כמפורט להלן: באזור מגן ב', בניה מסוגים האסורים בו דרך כלל, במקרים מיוחדים שיפורטו בבקשה, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים, שהציע מגיש הבקשה, למניעת זיהום הקידוח, ושאישרה רשות הבריאות. לרבות בניה בהיקף מצומצם וללא צורך בחיבור למערכות המים והביוב.</p> <p>-בתא שטח 16C יותרו שימושי פלי"ח ושמי"ח. (הזכויות יגזרו מתוך הזכויות בתא שטח 16A ולא בנוסף להן).</p> <p>-התכנית תותאם למדיניות הוועדה המחוזית בדבר פעילות חקלאית ביישובים חקלאיים, בכלל זה שימוש של אחסנה רק עבור טיפול בתוצרת החקלאית, וכל התנאים אשר נרשמו במסמך המדיניות.</p>	
הוראות	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	(2) 8.5		10	200			(1) 200			16A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(7) 1	(9) 8.5	(8) 2	70	655	(7)	(7)	(5) 535	1000.81		16A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(7) 1	(13) 8.5	(12) 5	10	(11) 160			(11) 160			16A	תיירות	מגורים בישוב כפרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(7) 1	(16) 8.5		10	(15) 140			(14) 140			16A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 1	10		75	(17) 75			(17) 75	1453.09		16B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(7) 1	(16) 8.5	(12) 5	85	(19) 85			(18) 85	776.11	הנחיות מיוחדות לפל"ח ומבני משק	16C	מסחר תעסוקה ותיירות	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 בייעוד "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. בריכה מקורה ניתן יהיה להקים בקווי הבניין.

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. בתנאי שהניקוז יהיה לצד המגרש המבקש

ה. 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. בתנאי שהניקוז יהיה לצד המגרש המבקש. - במחסן נפרד מבית מגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 3.5 מ'.

ו. גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לג/21904.

ז. קווי הבניין עם נחלות גובלות יהיה 3 מ' למעט קו בניין עפ"י התשריט לבנייה הקיימת (המופיעה בתשריט) ערב אישור התכנית בלבד.
 ח. שימושי תיירות, תעסוקה ומבני משק ניתן יהיה להקים בתאי שטח 16A ו-16C.

הערות לטבלת זכויות הוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 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.
 - (2) עד 8.5 מ' לגג ועד 10 מ' לגג משופע.
 - (3) תותר קומת גלריה.
 - (4) לפי תשריט.
 - (5) זכויות הבניה מורכבות מ 2 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 עד 75 מ"ר..
 - (6) זכויות הבנייה מורכבות מ 2 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 לשיירות, בנוסף תותר העברת מ"ר משימוש שירות אחד לשימוש שירות אחר באישור הוועדה המקומית).-חניה ניתן להקים בקו קדמי 0 מ' ו/או בקו בניין צדי 0 מ', בנייה בקו צדי 0 תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. -שטח חניה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד רגילה ו-15 מ"ר ליח"ד קטנה..
 - (7) תותר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 - (8) בנוסף תותר יח"ד אחת קטנה צמודה לאחת משתי יחידות הדיור הרגילות ושאינה ניתנת לפיצול מהמגרש.
 - (9) עד-8.5 מ' לגג שטוח כולל מסתור כביסה ודוד שמש ועד 10 מ' לגג משופע.-גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 3.5 מ'..
 - (10) בנוסף תותר עליית גג.
 - (11) זכויות עבור קבוצת שימוש שת"ח: גודל יחידת אירוח בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים. בסמכות ועדה מקומית להעביר עד 50% 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. ניתן יהיה להעביר את הזכויות עבור שימושי תיירות ותעסוקה לתא שטח 16C.
 - (12) תיתכן גמישות במס' יחידות האירוח בהתאם לתקן משרד התיירות אך לא מעבר לסך הזכויות המותרות לאירוח. (ערך יח"א).
 - (13) עד 8.5 מ' לגג שטוח כולל מסתור כביסה ודוד שמש ועד 10 מ' לגג רעפים.
 - (14) זכויות עבור קבוצת שימוש שמ"ח: בסמכות ועדה מקומית להעביר עד 50% 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.
 - (15) זכויות עבור קבוצת שימוש שמ"ח: בסמכות ועדה מקומית להעביר עד 50% 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. ניתן יהיה להעביר את הזכויות עבור שימושי תיירות ותעסוקה לתא שטח 16C.
 - (16) עד 8.5 מ' לגג שטוח כולל מסתור כביסה ודוד שמש ועד 10 מ' לגג משופע.
 - (17) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הערך שהוזן יחושב באחוזים.
 - (18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: -מלבד הזכויות לשימושים חקלאיים תתאפשר העברת הזכויות לשימושי הפלי"ח מתוך שימושים אלו מתא שטח 16A אך לא בנוסף. כני"ל לעניין מספר יחידות האירוח.
 - (19) הערך שהוזן יחושב באחוזים. זכויות הבנייה בתא שטח מס' 16C יגזרו מתוך הזכויות בתא שטח 16A ולא בנוסף להן.
- זכויות הבניה המצוינות בטבלה של 85% הינן רק עבור שימושים חקלאיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

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 מצופי רעפים או בשילוב של שניהם.

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

-היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
-לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבניה לשימושים תומכי חקלאות בישוב, 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 בניה, אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" לישוב במלואו, הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב, ע"י האגודה החקלאית ובאישור הועדה המקומית.

6.3**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.
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.

6.4**עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/2685" בירה, תל"י י"פ : 1091 עמ" 1372 מיום : 1964/05/18 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 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. 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. 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>6.5</p>	<p>חניה</p> <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>
<p>6.6</p>	<p>חשמל</p> <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. - 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 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.</p>
<p>6.7</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <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>
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>המגרש בהיקף הנדרש. 2. תכנון שטחים חקלאיים. בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים חקלאיים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים חקלאיים.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</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>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.10</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>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.12</p>
<p>קרקע חקלאית: 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.</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 והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	



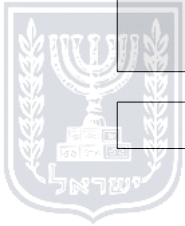
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>-בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה לתוספת בנייה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.</p> <p>-בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול 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 יהיו מפגע סביבתי.</p> <p>-בתחום רדיוס המגן מהקידוח לא יוצא היתר בנייה ללא עמידה בתקנות בריאות העם לקידוחי מי שתייה, וזאת בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>- 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.</p> <p>- יידוע הנחלות הגובלות ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149 לחוק. דרישת הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול ענף חקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים וגידור.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.14</p>
<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>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.15</p>
<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