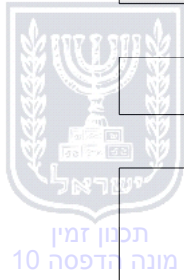


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0521369

ג/ 23775 הסדרת ייעודי קרקע בנחלה מס' 69 והפרדת מגרש - כפר קיש



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
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

התכנית חלה בנחלה 69 במושב כפר קיש
תכנית זו באה להגדיל שטח למגורים כהשלמה ל-2.5 דונם בהתאם להוראות תמ"א 35/1 ובנוסף להפריד מגרש
מנחלה מס' 69 ע"י פיצול המגרש וללא שינוי סה"כ זכויות בניה מאושרות.
יתרונות התכנית הינם בכך שבעל הנחלה יכול לרשום את הנחלה על שמו ואת המגרש המפוצל לרשום ע"ש בנו
השני (מעבר לבן ממשיך בנחלה) בחוזה חכירה נפרד מול רמ"י ובכך לפתור בעיות ירושה, כמו כן המגרש המפוצל
יהא סחיר וגבולותיו ברורים מול כל רשויות התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/ 23775 הסדרת ייעודי קרקע בנחלה מס' 69 והפרדת
מגרש - כפר קיש

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 206-0521369

7.371 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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 הגליל התחתון

242200 קואורדינאטה X

730225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב כפר קיש-דרום מערב למושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: כפר קיש

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר קיש			

שכונה דרום מערב מושב כפר קיש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15365	מוסדר	חלק		7, 10

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 20069	69H, 69P, 69

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
01/03/2001	1862	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10988. הוראות תכנית ג/ 10988 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10988
23/08/1956	1378	494	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 221.	החלפה	ג/ 221
23/10/1984	114	341	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 4384.	החלפה	ג/ 4384
01/08/2004	3547	5318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13618
13/05/2015	5655	7039	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 20069.	החלפה	ג/ 20069
01/07/2003		5201	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גת/ מק/ 4384 /2	החלפה	גת/ מק/ 4384 /2
29/05/2013	5017	6601	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גת/ מק/ 4384 /4	החלפה	גת/ מק/ 4384 /4

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08/11/2017	איתי זהבי	08/11/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	נירה האופטמן			כפר קיש	כפר קיש	69	04-6767173		oferh@ofto v.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678		Itay@zehavy. com
מודד מוסמך	מודד	מתי חן ציון	697		מצפה נטופה	מצפה נטופה		04-6782595		mati.chenbar @gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בית אריזה	מבנה המיועד למיון, טיפול, אריזה, אחסון ואחסון בקרור של תוצרת חקלאית.
בית צמיחה	מבנה לגידול צמחים מבוקר המיועד לכסות ולהגן על הצמחים. עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.
בית רדיה	מבנה להפקה, טיפול ואחסון דבש.
דיר צאן, רפת, אורווה:	מבנים לאחסון, ריכוז וגידול צאן, בקר, סוסים, חמורים וגמלים. כולל חצר פתוחה, סככות רביצה, סככות צל לטיפולים, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מיכלי תערובת, מכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בע"ח הנ"ל. דיר צאן ורפת יכללו גם מכון חליבה.
חומרים מסוכנים	רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993.
לול	מבנה לאחסון וגידול עופות (לרבות תרנגולות, הודיים, עופות מים, שלווים - לרביה, לבשר ולביצים) לפי הפירוט הבא: 1. מבנה גידול על רפד - מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום והודיים לרביה על רפד. 2. סככות סוללות - מיועדות לגידול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות. 3. מבנים מבוקרים - לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ובקרה. לול יכול לכלול חדר פיקוד ובקרה, מיכלי תערובת, מים, גז ודלק, מתקן לסילוק פגרים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול העופות.
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.
מחסן חקלאי	מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.
מפטמה	רפת ללא יצור חלב- רפתות לפיטום ולצורכי גידול בלבד.
משרד משקי	מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
פסולת חקלאית	פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.
שמ"ח/ שת"ח (פלי"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למינהם - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

הגדרת מונח	מונח
<p>2. קבוצה מס' 2-שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3-שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקני הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון:</p> <p>אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים וזימות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> <p>1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית</p> <p>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</p> <p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</p>	<p>שפכים</p>
<p>מים ששימשו לשיטה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.</p>	<p>שפכים</p>



מונח	הגדרת מונח
תשטיפים	נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.

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

הגדלת שטח מגורים בישוב כפרי ל-2.5 ד' והפרדת מגרש מנחלה (פיצול מגרש) .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטח מגורים בישוב כפרי (שינוי יעוד מחלקאי עם הנחיות מיוחדות למגורים)
- חלוקת הנחלה ל-2 תאי שטח (פיצול מגרש) ושינוי גודל מגרש מינימאלי.
- הגדרת קווי בנין לכל מגרש .
- הקצאת זכויות בניה לכל תא שטח ללא שינוי סה"כ זכויות מאושרות.
- מתן תנאים והוראות בניה בהתאם.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
מגורים בישוב כפרי	102
קרקע חקלאית	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
הנחיות מיוחדות	972	13.19
מגורים ביישוב כפרי	1,528.38	20.74
קרקע חקלאית	4,870.79	66.08
סה"כ	7,371.17	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	618.88	8.40

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.36	1,869.38	מגורים בישוב כפרי
66.24	4,882.88	קרקע חקלאית
100	7,371.14	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים. כמו כן יותרו מבני עזר כגון: חניה מקורה, מחסן גינון, ממ"ד כחלק משטחי השירות המותרים.</p> <p>בנוסף לתכליות המותרות באזורי המגורים, תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית אחת לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם.</p> <p>בקשה להיתר בניה לבריכת שחיה פרטית תכלול בינוי ופיתוח של המגרש כולו ותפרט את הוראות בניית הבריכה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בנושא בניית בריכת שחיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר המותר במגרש ע"פ התוכנית המפורטת החלה על השטח. 2. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות. 3. במידה ובריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח. 4. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין והמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח. 5. גובהו של הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפני התכנית המפורטת החלה על השטח. 6. התקנת מקפצות אסורה. 7. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור. 8. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
ב	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>החלוקה המוצגת בתשריט הינה חלוקה תכנונית בלבד, תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום ע"י הועדה המקומית.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>מגורים. בנוסף יותרו מבני עזר כגון חניה מקורה, ממ"ד, מחסנים, חדרי מכוונות והסקה.</p> <p>בנוסף לשמוש מגורים מותרים שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) בהתאם למפורט בסעיף 1.9. לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה.</p> <p>בנוסף לתכליות המותרות באזורי המגורים, תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית, לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם.</p>

	4.2
<p>מגורים בישוב כפרי</p>	
<p>בקשה להיתר בניה לבריכת שחיה פרטית תכלול בינוי ופיתוח של המגרש כולו ותפרט את הוראות בניית הבריכה .</p>	
הוראות	4.2.2
<p style="text-align: right;">הוראות בינוי</p> <p style="text-align: center;">א</p> <p>הוראות בנושא בניית בריכת שחיה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש ע"פ התוכנית המפורטת החלה על השטח. 2. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות. 3. במידה ובריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטח לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח. 4. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין והמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח. 5. גובהו של הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפני התכנית המפורטת החלה על השטח. 6. התקנת מקפצות אסורה. 7. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור. 8. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 	
<p style="text-align: right;">חלוקה ו/ או רישום</p> <p>ב</p> <p>החלוקה המוצגת בתשריט הינה חלוקה תכנונית בלבד, תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום ע"י הועדה המקומית.</p>	
קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
<p>מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6.</p>	
הוראות	4.3.2
<p style="text-align: right;">הוראות בינוי</p> <p style="text-align: center;">א</p> <p>מבנים חקלאיים יבנו ככל האפשר ברצף קרקעי לאיזור המגורים כפוף לסוג השימוש החקלאי ולשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית ומשרד החקלאות.</p>	
<p style="text-align: right;">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p style="text-align: center;">ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה. 2. מפגעים ומטרדים : יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן : <ul style="list-style-type: none"> - חוק למניעת מפגעים, התשכ"א 1961. - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3 ב', 42 א'-73). 	

4.3	קרקע חקלאית
	- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב ? 1992.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד				
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
															שרות	עיקרי	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	2	9	1	45	230		30	200	500	101	מגורים	מגורים א'	
(1) 5	(1) 0	(1) 3	(1) 3	1	2	9	(2) 2	60	320		70	250	1810	102	מגורים	מגורים ב'ישוב כפרי	
(1) 5	(1) 0	(1) 3	(1) 3	1	2	(4) 9	(3) 4	60	160			160	1810	102	אירוח כפרי	מגורים ב'ישוב כפרי	
(1) 5	(1) 0	(1) 3	(1) 3	1	2	(4) 9		60	140			140	1810	102	תעסוקה	מגורים ב'ישוב כפרי	
(1) 5	(1) 0	(1) 3	(1) 3		2	(4) 9		60	200			200	1810	102	מבני משק	מגורים ב'ישוב כפרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)		(5)	(5)		(5)	(5)	4870	301	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

הערה ברמת הטבלה:

(א) שימושים מקבוצות 2 ו-3 ימוקמו בתוך הייעוד 'מגורים ב'ישוב כפרי'. שימושים מקבוצה 1 ימוקמו בעיקר בייעוד חקלאי אך יותרו גם בשטח המגורים ב'ישוב כפרי, בכפוף למפורט בסעיף 4.1.

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% תכנון זמין מונה הדפסה 10

מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

(ג) יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.

(ד) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(ה) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

(ו) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי.

(ז) מקסימום אחוזי הבניה עבור מבנים חקלאיים יהיו כפי שמפורט בטבלה בהמשך ולפי המגבלות המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של

משרד החקלאות ופיתוח הכפר או עדכונם מעת לעת.

(ח) סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים שנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים.

(ט) תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בשטח החצר שבמגרשים המיועדים למגורים אשר גודלם 600 מ"ר לפחות, שטחה של הבריכה יהיה 8 מ"ר לפחות ולא יותר מ- 100 מ"ר. העומק המירבי של הבריכה יהיה 1.80 מ'. הבריכה תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ, לפחות, ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה בגובה 1.80 מ' לפחות ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי תשריט.

(2) כולל יח"ד קטנה כחלק ממבנה המגורים.

(3) יח"א לפי תקן משרד התיירות.

(4) 8 לגג שטוח, 9 לגג רעפים.

(5) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה. בהתאם למותר באזורי רגישות 6. בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן אפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד, ראה נספח ב' לתקנון.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי כולל תכנית גינון לרבות הסתרה בתחום הנחלה.
- ד. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שקול דעת הוועדה המקומית), 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.
- ה. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ואו פעילות חקלאית).
- ו. בדיקת תשתיות:
1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ז. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ח. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ט. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- י. מנגנון ניטור ובקרה לתכניות מתאר ותכניות מפורטות ל "שימושים קולטי מבקרים":
- 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 הוועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p> <p>ד. תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים:</p> <p>(1) אישור משרד החקלאות</p> <p>(2) אישור משרד הבריאות</p> <p>(3) אישור רשות הניקוז האזורית</p> <p>(4) בתי צמיחה: בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר בנייה את תקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.</p> <p>*תנאי בהיתר: בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא ישמש למטרתו במשך למעלה מ-3 שנים יפורק או ייהרס.</p> <p>(5) בתי גידול לבעלי חיים: תנאי בהיתר: 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת 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 בנייה.</p> <p>(6) תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באיזור חקלאי): בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.</p> <p>(7) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.</p> <p>(8) בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p> <p>(9) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:</p> <p>א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות המותרים.</p> <p>ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.</p> <p>(10) הועדה המקומית רשאית לפטור מהתנאים הנ"ל או מאחד מהם למבנים חקלאיים בשטח עד 300 מ"ר.</p>	






עיצוב אדריכלי	6.3
---------------	-----

תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהוראות עיצוב אדריכליות-הנחיות מרחביות של הועדה המקומית.	
---	--

הוראות בינוי	6.4
--------------	-----

<p>א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.</p> <p>ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.</p>	
--	--

	<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.5</p>																						
	<p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.6</p>																						
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.7 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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td style="width: 50%; text-align: left;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td> <td style="text-align: left;">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה</td> <td style="text-align: left;">5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td style="text-align: left;">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td style="text-align: left;">20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: left;">35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		<p>6.7</p>
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																							
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'																								
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2.0 מ'																							
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'																							
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'																							
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																							
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																							
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																								
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																								
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																								
ארון רשת 1 מ'																								

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p>שנאי על עמוד 3 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p>
<p>היתר בניה לתוספות בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי תקן ישראלי 413.</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח תשתית</p>	<p style="text-align: right;">6.9</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p style="text-align: right;">תשתיות</p>	<p style="text-align: right;">6.10</p>
<p>. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>	

6.10	תשתיות
	<p>ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. 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.</p>

6.11	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>

6.12	מבנים קיימים
	<p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:</p> <p>1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ומסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>

6.13	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>

6.14	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

6.15	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

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

זמן לביצוע התכנית: 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10