

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0704239

הסדרת יעודי קרקע ביעוד מלאכה\אחסנה ע"י איחוד וחלוקה - מגן שאול

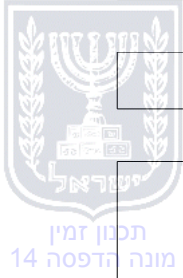
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

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

תכנית זו חלה במושב מגן שאול. (בשטח מלאכה ואחסנה בכניסה למושב)
תכנית זו באה לבצע שינוי גאומטרי על ידי איחוד וחלוקה תכנוני בשטח אחסנה ובשטח ציבורי פתוח ללא שינוי השטח לכל יעוד, על מנת לאפשר חלוקה למגרשים בצורה נוחה לשווק ומימוש



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת יעודי קרקע ביעוד מלאכה\אחסנה ע"י איחוד וחלוקה - מגן שאול

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

204-0704239 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 32.782 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

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

הגלבוע קואורדינאטה X 229506

קואורדינאטה Y 714259

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה למושב מגן שאול מכיוון צפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : מגן שאול

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מגן שאול

שכונה מגן שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20252	לא מוסדר	חלק		1

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
204-0335547	301, 203 - 201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



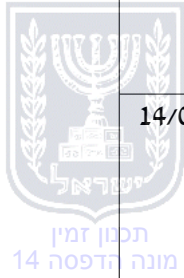
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
12/07/2017	7620	7544	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 204-0335547 ממשיכות לחול.	שינוי	204-0335547
27/08/2002	3752	5105	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12553 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12553



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/07/2019	איתי זהבי	10: 46 11/07/2019	תשריט מצב מאושר קני"מ 1: 500	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



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			אגודה חקלאית שתופית מגן שאול	מגן שאול	(1)		04-6400337		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב מגן שאול- מזכירות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית שתופית מגן שאול	מגן שאול	(1)		04-6400337		

(1) כתובת: מושב מגן שאול- מזכירות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י- מחוז צפון	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211	04-6558211	
חוכר				אגודה חקלאית שתופית מגן שאול	מגן שאול	(2)		04-6400337		

(1) כתובת: החרמון 2, מלון פלאזה. נצרת עלית.

(2) כתובת: מושב מגן שאול- מזכירות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
	מודד	אחמד זועבי	1345		נאעורה	(2)		04-6537159	04-6537159	ah2836@014.net.il

(1) כתובת: מושב ציפורי 12 17910.

(2) כתובת: כפר נאעורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הסדרת יעודי קרקע בין שטח המיועד לאזור אחסנה לשטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח כולל של יעוד קרקע, לפי סעיף 62א(א)1.
2. שינוי קווי בנין, לפי סעיף 62א(א)4.
3. קביעת הוראות להריסה, לפי סעיף 62א(א)19.
4. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אחסנה	201
תעשייה קלה ומלאכה	202 - 204
שטח ציבורי פתוח	301
דרך מוצעת	801
תחנת תדלוק	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	אחסנה	201
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	301
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	202
מבנה להריסה 2	אחסנה	201
מבנה להריסה 2	תעשייה קלה ומלאכה	202, 204
קו חשמל מתח על	שטח ציבורי פתוח	301
קו חשמל מתח על	תחנת תדלוק	401
קו חשמל מתח על	תעשייה קלה ומלאכה	202
קו מים 3" ומעלה	אחסנה	201
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה	9,784	29.85
שטח ציבורי פתוח	4,583	13.98
תחנת תדלוק	980	2.99
תעשייה קלה ומלאכה	17,434	53.18
סה"כ	32,781	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	9,783.71	29.85
דרך מוצעת	909.8	2.78
שטח ציבורי פתוח	4,582.7	13.98
תחנת תדלוק	980.38	2.99
תעשייה קלה ומלאכה	16,524.76	50.41
סה"כ	32,781.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אחסנה
4.1.1	שימושים
	<p>1. ישמש למבני אחסנה לשרות המשקים החקלאיים במושב.</p> <p>2. שטחים לא מקורים בתחום אזור זה ישמשו למעברים ציבוריים ופרטיים, לפרגולות, לגינות, לחניה לא מקורה, למשטחי אחסנה, לדרכי גישה, למתקני תשתית על ותת-קרקעיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1) שטחי שירות : בהתאם לתקנות הבנייה (חישובי שטחים), כולל מתקני תשתית ומתקנים טכניים - המותנים באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. שטחי שירות ניתן לבנות :</p> <p>א. כחלק מן המבנה העיקרי בכל קומותיו.</p> <p>ב. ולא במבנה עזר נפרד.</p> <p>גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ' מפני ריצוף לתחתית תקרה או כנדרש בחוק ובתקנות ושטחו המירבי 6% משטח המגרש. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה חיצוניות בשטח זה אלא פנימיות בלבד. כל קווי התשתיות בתחומי במגרשים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>(2) מספר מבנים : על מגרש בשטח זה ניתן להקים מבנה אחסנה לתכולות שונות זו מזו, ובלבד שאין הן מהוות מטרד זו לזו. ניתן להקים מספר מבנים, ובלבד שישמר מרחק מזערי של 6 מ' ביניהם או לחליפין יחוברו למקבץ אחד בקו 0.</p> <p>מותר לחלק חלקה אשר שטחה עולה על שטח מגרש מזערי - למספר מגרשים לבנייה.</p> <p>(3) למגרשים פנימיים תהיה זיקת הנאה למעבר בתחום המגרשים המפרידים בין לבין דרך גובלת. השטח התחום כזיקת הנאה למעבר ייכלל בשטח המגרש המקורי לצורך חישוב אחוזי בנייה מותרים.</p> <p>(4) הבניה באזור זה תותר ע"פ תכנית בינוי מאושרת לכל האזור או ע"פי עדכונים, אשר יוכנו בהתאם לסעיף 6.2 בתכנית.</p> <p>(5) כל פיתוח בתחום רדיוס מגן לקידוח מגן שאול יהיה לפי הנחיות נציבות המים ויותנה באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ועפ"י הוראות בסעיף 6.1.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. מתן היתרי בניה בתחום אזורי המגן של קידוח מי השתייה "מגן שאול 1" נ.צ. 229720/714200 " (אזור מגבלות בניה בתכנית ג/12553) יהיה בכפוף לדרישות המפורטות בתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה) התשנ"ה 1995.</p> <p>2. לא יינתנו היתרי בניה בתחום אזורי המגן של קידוח מי השתייה אלא בכפוף לאשורי משרד הבריאות עפ"י התקנות ואשור המשרד להגנת הסביבה לפי הנחיות נציבות המים.</p>
4.2	תעשייה קלה ומלאכה
4.2.1	שימושים
	<p>1. ישמש למבני מלאכה נקייה, משרדי ניהול ומשרדי מכירות לאזור מלאכה, לשטח אחסנה ולשטח לבנייני משק, ושאר שירותים נלווים לאזורים אלו. שטח מירבי למשרדים באזור זה יהיה 20% משטח המגרש.</p> <p>2. שטחים לא מקורים בתחום אזור זה ישמשו למעברים ציבוריים ופרטיים, לפרגולות, לגינות,</p>

תעשייה קלה ומלאכה	4.2
לחניה לא מקורה, למשטחי אחסנה, לדרכי גישה, למתקני תשתית על ותת-קרקעיים.	
הוראות	4.2.2
<p>א תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1) שטחי שירות : בהתאם לתקנות הבנייה (חישובי שטחים), כולל מתקני תשתית ומתקנים טכניים - המותניים באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. שטחי שירות ניתן לבנות :</p> <p>א. כחלק מן המבנה העיקרי בכל קומותיו.</p> <p>ב. ולא במבנה עזר נפרד.</p> <p>גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ' מפני ריצוף לתחתית תקרה או כנדרש בחוק ובתקנות ושטחו המירבי 6% משטח המגרש.</p> <p>לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה חיצוניות בשטח זה אלא פנימיות בלבד. כל קווי התשתיות בתחומי במגרשים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2) מספר מבנים : על מגרש בשטח זה ניתן להקים מבנים משולבים למספר תכליות ובלבד שאין מהוות מטרד זו לזו. ניתן להקים מספר מבנים, ובלבד שישמר מרחק מזערי של 6 מ' ביניהם או לחליפין יחוברו למקבץ אחד בקו 0.</p> <p>מותר לחלק חלקה אשר שטחה עולה על שטח מגרש מזערי - למספר מגרשים לבנייה.</p> <p>למגרשים פנימיים תהיה זיקת הנאה למעבר בתחום המגרשים המפרידים בין לבין דרך גובלת. השטח התחום כזיקת הנאה למעבר ייכלל בשטח המגרש המקורי לצורך חישוב אחוזי בנייה מותרים.</p> <p>כל פיתוח בתחום רדיוס מגן לקידוח מגן שאול יהיה לפי הנחיות נציבות המים ויותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וע"פ הוראות סעיף 6.1.</p> <p>הבניה באזור זה תותר עפ"י תכנית בינוי מאושרת לכל האזור או עפ"י עדכונה, אשר יוכנו בהתאם לסעיף 6.2.</p>	א
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
ישמש למשטחי גינון ולנטיעות, לשטחים מרוצפים ולכיכרות, לפרגולות למעברים מקורים, למתקני ספורט ומשחק, למשטחי חניה, לשבילים ולהולכי רגל, למסלולי אופניים, לדוכנים, לבתי שימוש ציבוריים, למקלטים ציבוריים ולמקלטים משותפים, לתחנות טרנספורמציה, למערכות תשתית על ותת קרקעיות ולמתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית, לתוואי נחל הגלבע, לתעלות ניקוז, למגדל מים, לכלים לאצירת אשפה, לתחנות לחלוקת דואר, לאנטנות תקשורת. כל השטחים הבנויים יהיו עיקריים באזור זה.	
הוראות	4.3.2
<p>א עיצוב אדריכלי</p> <p>מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הועדה המקומית, בתיאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות ופקע"ר.</p> <p>פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה. גישה לכלי רכב למעט רכב חירום - לא תותר.</p> <p>בניה באזור זה תותר רק במגרשים ששטחם לפחות כשטח מגרש מזערי.</p> <p>כל פיתוח בתחום רדיוס מגן לקידוח מגן שאול יהיה לפי הנחיות נציבות המים ויותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וע"פ הוראות סעיף 6.1.</p>	א
דרך מוצעת	4.4

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>תשמש לשבילי הולכי רגל, לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה. תותר חנייה לאורך דרכים במקומות שיסומנו כמיועדים לכך בתשריט פיתוח.</p> <p>אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום לדרך, כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה. לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך - אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית.</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות בזמן בניה
	<p>כוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.</p>
4.5	תחנת תדלוק
4.5.1	שימושים
	<p>ישמש לתחנת תדלוק שהינה תחנת חצר בלבד לשירות תושבי מגן שאול, הכוללת משאבות לתדלוק עצמי, מתקני דלק ומיכלים וגג לאיי משאבות בלבד, ללא הקמת מבני שירות לתחנה. כל השטחים הינם עיקריים.</p>
4.5.2	הוראות
א	תנאים להכנת תוכנית בינוי
	<p>כל הוראות תכנית תמ"א 18 תיקון 4 יחולו על תחנה זו.</p>
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>באתר - מתקני דלק קיימים בהיתר. כל תוספת, שיפוץ ו/או הרחבה לתחנה זו כולל מתקנים נוספים וקירוי - יהיו בהתאם לתכנית הבינוי ולתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית, בתיאום עם הרשות המקומית באישור משרד התחבורה, המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ופקע"ר.</p> <p>גישה לכלי רכב- תותר אך ורק בהתאם לתשריט פיתוח כנ"ל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	9	80	120			10	110	1000	201	אחסנה	אחסנה		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	9	80	120			20	100	1000	203, 202	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה		
(1)	(1)	(1)	(1)		1	6.5	(2)	(2)				300 מ"ר	700	401	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק		
(1)	(1)	(1)	(1)		1	(3) 4	10	10				10	600	301	שטח פרטי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

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) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ הזכויות ישמר.

(ב) גובה בנייה מירבי ימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס קרקע טבעית במפגשה עם המבנה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון: ייצאה מחדר מדרגות, מתקן לדוד שמש), ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.

(ג) מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בקשה להיתר. גובה המפלס לא יעלה על 0.8 מ' ממפלס פני קרקע טבעית במפגשה עם המבנה. במבנים עם גג משופע ניתן להקים עליית גג, כקומה חלקית בלבד אשר תתווסף למניין הקומות, ובתנאי שלא יוגבה שיא הגג מעל לגובה בנייה מירבי במטרים המותר לתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) 300 מ"ר.

(3) 4 מ' לגג משופע, 3.2 מ' לגג שטוח..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. מתן היתרי בניה בתחום אזורי המגן של קידוח מי השתייה "מגן שאול 1" נ.צ. 229720/714200 " (אזור מגבלות בניה בתכנית ג/12553) יהיה בכפוף לדרישות המפורטות בתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה) התשנ"ה 1995.
2. לא יינתנו היתרי בניה בתחום אזורי המגן של קידוח מי השתייה אלא בכפוף לאשורי משרד הבריאות עפ"י התקנות ואשור המשרד להגנת הסביבה לפי הנחיות נציבות המים.
3. מיגון והנחת קווי ביוב בתחום אזורי המגן של קידוח מי השתייה יהיה עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וכל הגורמים המוסמכים עפ"י חוק ובכפוף לתקנות בריאות העם.
4. תנאי ההפעלת מע' הביוב הנ"ל הינו בצוע בדיקת אטימות ע"י חברה מוסמכת. ממצאי הבדיקה יועברו לידיעת משרד הבריאות וחברת "מקורות". תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר.
5. במגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונית לדרך ציבורית- קווי בניין צידיים. קו בנין לאורך שבילים להולכי רגל ושצ"פ יהיה צדדי, זולת אם חזיתו הראשית של מבנה גובלת בשטחים אלו- אז יהיה קו הבניין קדמי.
- תכנית בינוי תפרט קווי בנין בגל מגרש, ניתן לתכנן קו בניין 0 כנובע מתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, כולל קו בניין צידי 0 בתנאי של קיר אטום ובנייה לפי תכנית בינוי משותפת למספר מגרשים, בתנאי הסכמת שכן גובל. בהתאם לתנאי סעיף זה - מותר להקים מבנה עזר לחניית רכב פרטי בקו 0 צדדי ובקו ובניין 1.5 מ' קדמי (קו בניין מחייב), קו בקווי בניין אחורי וצדדי 0- או בתחום קווי הבניין של המבנה העיקרי.
6. לא יינתן היתר בניה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הועדה המקומית.
7. אישור תכנית בינוי בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
8. פיתוח הקרקע שבגינה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.
9. הגשת תשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכולל את כל עבודות התשתיות הנדרשות.
10. הועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה, הגשת תכניות שלמות- גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- הוראות עיצוב אדריכלי:
1. גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו איזור. בניין הנבנה בשלבים, ראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו - גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה.
 2. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בניה יינתנו רק אם יצורף לבקשה להיתר תשריט פיתוח מפורט למגרש, הכולל: מיקום המבנים בחלקה/במגרש, מפלסי הדרכים ומפלס המגרש, פיתרון נגישות למגרש, חנייה וסילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית), עיצוב גדרות, מיקום גינות ונטיעות.
 3. גימור אזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חניה מפולשת נפרדת תותר מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הועדה.
 4. חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי (מותז או בגמר חלק).
 - לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל

6.2

עיצוב אדריכלי

מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה אחד לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב - תהיה בידי הוועדה המקומית.

5. התקנת מתלי כביסה, מיכל גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכל אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית) ומעקבים נוספים חמים - תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ותוארו בבקשה להיתר בניה. על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.

6. קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 מ' משיאו של גג רעפים. "צלחות" לווין יותרו להתקנה על גג שטוח ובתנאי שיוסותרו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין "צלחות" אלו על הקרקע בתחום המגרש. על גג משופע לא תותר התקנת צלחות הפונות לחזית הרחוב, ובכל מקרה לא תותר התקנת יותר מ"צלחת" אחת, בקוטר מירב של 90 ס"מ.

7. לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג רעפים, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"י גג שטוח, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אינטגרלית עם קולם השמש - ניתן להניח על גג רעפים בתנאי שיתואר בבקשה להיתר הבנייה.

8. לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בניה וימנע מטריד למגורים שכנים.

9. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

9. הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו.

10. כל קווי וחיבורי התשתיות החדשים ו/או המחודשים בתחום התכנית - יהיו תת קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. קווי וחיבורי התשתיות הציבוריים יהיו תת קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהוו מטריד בטיחותי או עיצובי.

11. הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.50 מ' במידה ויש צורך בגובה גדול יותר - יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה / שביל / שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, יידרש כתנאי מתנאי ההיתר לבנות קיר תומך שיהיה גבוה מפני הדרך הציבורית ב- 1.10 מ' לכל הפחות, וישמש גם כמעקה בטיחות.

בכל מקרה של הפרש גובה העולים על 0.50 מ' ואשר תמוכים בקיר - יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר לפי ת"י, בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גינות וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ' - יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

6.3	עיצוב אדריכלי
	<p>12. בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך מ- 0.60 מ'.</p> <p>גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא יעלה על 0.60 מ' מפני המדרכה הסמוכה, להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. שער כניסה יותקן במשולב עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר).</p> <p>גדרות כני"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים ניתן לטעת משוכת גדר חיה, כתחליף לגדר בנויה.</p> <p>במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ- 80 ס"מ בין מגרשים סמוכים - תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר, לשם הבטחת ניקוז של הנגר העילי.</p> <p>חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, וייקבעו בתכנית בינוי. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות.</p> <p>13. הוועדה תהא מוסמכת להורות, מזמן לזמן, על בעלי רכוש להביא רכוש זה למצב תקין על ידי תיקון, קישוט, ניקוי וכ"ו, ולהוציא לפועל שינויים הנוגעים לחזות הרכוש כגון: טיח, צבע או עבודות גמר אחרות לפי הדרישה.</p> <p>כל בעלי רכוש מחוייבים לבצע את העבודות המפורטות בצו הוועדה ולחייב את בעל הנכס בתשלום ההוצאות.</p> <p>14. הוועדה המקומית רשאית להתאים או להגביל את הבנייה המותרת על מנת להבטיח מבטים אל מקומות בעלי ערכי נוף טבעיים או מעשי אדם. הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית, תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה בניין באזור מבני ציבור או באזור ספורט, כאשר ממוקם הבניין בהצטלבות דרכים או במגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שנדרש הדבר עקב עיצוב אדריכלי של המקום.</p>
6.4	<p>הוראות בינוי</p> <p>בהתאם להוראות פרק 4 יש אזורים בהם יתבקש להכין תכנית בינוי, אשר תוגש בקנה מידה 1:250 בהתאם להנחיות הוועדה המקומית, תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגישה אליהם ברגל וברכב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים. 2. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חניה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות. 3. תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרת חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה. <p>תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתר בניה.</p>
6.5	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>הוועדה רשאית להתנות כי תכנית חניה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד באותם מקומות בהם רואה הוועדה חשיבות לכך. בהתאם לכך יהיו סידרי כניסה משותפים לחנייה, ויסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותמנע הקמת גדרות בשטחים אלו.</p> <p>באזורי מגורים על הוועדה לדרוש הסדרת חנייה ושטח לפריקה ולטעינה לכל בניין המיועד, כולו</p>

<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>או חלקו, למשק חקלאי או לבית מלאכה או לכל שימוש אחר שאינו מגורים.</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p style="text-align: center;">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"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. 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 בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</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: center;">6.6</p>





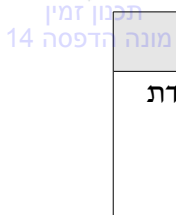
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>הנחיות מקורות בנוגע לקו מים:</p> <p>א. יש לבצע מדידת גישוש ע"ח היזם ובתאום עם חב' מקורות, ע"ח היזם לאיתור קו המים העובר בשטח התכנית, כתנאי למימוש התכנית.</p> <p>ב. אסורה כל בניה מעל קווי המים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>ג. יש לקבל אישור חב' מקורות לבקשה להיתר לדרכים ופיתוח כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. יש לקבל את אשור חב' מקורות לסלילת כבישים ו/או פיתוח שטח מעל תוואי קו מים קיים או מתוכנן, תיאום ואישור חב' מקורות ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חב' מקורות ובביצוע של מקורות, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>במידה ויש צורך להעתיק את קו המים, יש ליעד התכנית שטח אליו יועתק קו המים, ביעוד מתאים ובתאום עם מחלקת הנדסה במקורות.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך. קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חב' מקורות, לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים, עם מיגונים מתאימים וזאת בכפוף לתיאום ואשור חב' מקורות ומשרד הבריאות.</p> <p>4. אשפה:</p> <p>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 המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר. פתרון פסולת מוצקה יינתן במסגרת האזורית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	תשתיות	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	שמירה על עצים בוגרים	6.9
	<p>בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושירותים עלילים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות עי הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.</p> <p>כל קווי השירותים העירוניים יועברו בתוך התוואי של הדרכים. כל קווי השירותים העירוניים בתחום דרכים מוצעות, חדשים ו/או מחודשים, יהיו תת-קרקעיים. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין- יהיו תת-קרקעיים ויעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.</p>	
	<p>בתחום תכנית זו קיימים עצים לשימור עליהם יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	

<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.9</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו.יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>מבנים קיימים</p> <p>6.10</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שבת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה - יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה. הוועדה רשאית לאשר מבנים קיימים ללא היתר לפני אישורה של התכנית, בתנאים הבאים: 1. הבניין הקיים אינו חודר לשטח דרך ו/או כל שטח ציבורי אחר. 2. לבניין הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין ע"י רשויות הפיקוח. 3. הוועדה תאפשר לשכנים הגובלים בבניין להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפי הוראות סעיף 149 לחוק. 4. לא יאושרו מבנים קיימים שנחלות החורגים מגבולות נחלות שונות בתחום ייעודים זהים, אלא לפי תכנית איחוד וחלוקה מתואמת לכל הנחלות. יאושרו במיקומם הנוכחי מבני משק קיימים המצרים בתהום שני ייעודים: מגורים בנחלה (הרחבת מגרש) ומשקים חקלאיים, כאשר חלק המבנה הכלול בתחום מגורים בנחלה - יאושר כשימוש חורג.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>6.11</p> <p>א.מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ב.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ד.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ה.הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	
<p>שימושים חורגים</p> <p>6.12</p> <p>קרקע או בנין המשמשים בהיתר לתכלית שאינה תואמת את הוראות תכנית זו- יאושרו לשימוש חורג לאותה תכלית עד שיחול שינוי בחזקה או בבעלות של אותם קרקע או בניין, או לחליפין עד שיאושר היתר לשינוי בסוג השימוש - אם יבקשו הבעלים שינוי כאמור. סעיף זה יחול רק אם לא אושרה בשטח האמור תכנית מפורטת המתייחסת לקרקע או לבניין והקובעת מועד משוער לתום השימושים החורגים.</p>	

שימושים חורגים	6.12
סעיף זה תקף לגבי היתר בר תוקף, אשר ניתן לפני אישורה של תכנית זו, והמרשה הקמתו של בניין לתכלית החורגת מרשימת התכליות לאיזור בו נמצא הבניין.	

פיקוד העורף	6.13
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	

שרותי כבאות	6.14
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

חלוקה ו/ או רישום	6.15
לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.16
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.	

היטל השבחה	6.17
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.