

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0749655

הצרכת שטחים אדירים 20768 חלקה 130

צפון

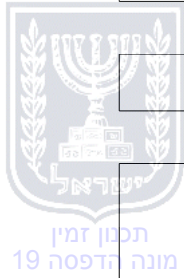
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את חלוקת חלקה 130 בישוב אדירים גוש 20769 בין שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי לבין שטח חקלאי על מנת לאפשר לבעלי הנחלה לנצל כל זכויות הבניה שמגיעות להם.
התכנית מצעה שינו בקווי בניין בקרקע חקלאית לצורך מתן לגיטימציה למבנים ללא היתר בנייה, זכויות בניה במגרש שבקרקע חקלאית יהיו כפופים לזכויות הבניה על פי תכנית ג/ 21904



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	204-0749655
-------------	-------------

שטח התכנית	8.761 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (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
הגלבוה
קואורדינאטה X 226162
קואורדינאטה Y 716951

1.5.2 תיאור מקום

אדירים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוה - חלק מתחום הרשות : אדירים

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אדירים			

שכונה אדירים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20768	מוסדר	חלק		130

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 14304	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14304 בתחומה של תכנית זו	6689	1122	07/11/2013
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017



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				מיסא עומרי עבד אלראזק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיסא עומרי עבד אלראזק		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 500	1	14/01/2020	מיסא עומרי עבד אלראזק	23: 22 14/01/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/03/2020	מיסא עומרי עבד אלראזק	10: 02 05/03/2020		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			מושב אדירים	אדירים	(1)		04-6499578	04-6499012	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר נע גלבו.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב אדירים	אדירים	(1)		04-6499578	04-6499012	

(1) כתובת: דואר נע גלבו.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נוף הגליל	ברוש	21	046084621		0525600345a@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

הצרחת שטחים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-הצרחת שטחים בין יעודי הקרקע מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד , לפי סעיף 62א(א)1.
- 2- שינוי קווי בניין, ביעוד קרקע חקלאית בנחלה, לפי סעיף 62א(א)4.
- 3- קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים ע"פ סעיף 62 א (א) 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	6,255	71.40
מגורים בישוב כפרי	2,505	28.60
סה"כ	8,760	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,505.83	28.60
קרקע חקלאית	6,255.51	71.40
סה"כ	8,761.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ומבני עזר. ב. תיירות ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי. ג. מבנים חקלאיים קיימים בלבד ביום אישורה של תכנית ג/14304. ד. מבנה חניה או סככת חנייה. ה. בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. שטח: חלק המגורים בנחלה יהיה כ- 2.5 דונם. ב. יחידות דיור: תותר הקמת שלוש יחידות דיור בנחלה, כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה. הבניה שתותר תהיה צמודת קרקע בלבד, עד לגובה מירבי של שתי קומות וגג רעפים. צפיפות הבניה ואופי הבינוי, יתאימו לאופי הכפרי והירוק של היישוב וסביבתו וישתלבו מכל הבחינות במרקם הקיים. ג. הפרדת מגרשים ע"י חלוקת מגרש המגורים של הנחלה: החלוקה תקבע בהתאם לנוהלי מנהל מקרקעי ישראל. ד. מבנים בתחום ייעוד שטח חקלאי ומבנים חדשים: אין בתכנית זו בכדי לפגוע בבניינים המצויים בחלקם בתחום ייעוד שטח חקלאי. או שאינם עומדים בתנאי קווי הבינוי של תכנית זו. מבנים חדשים או תוספת בניה למבנה קיים ייבנו בהתאם להוראות תכנית זו, לרבות שמירה על קווי בנין. ה. מחסנים ומבני עזר: יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים) או מבנה חניה, או מרחק 5 מטר לפחות מהם. תכנונם יעשה כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. שטחם של מבני העזר הינו חלק מ"שטח השירות" המוגדרים בטבלת הזכויות, ולא בנוסף, שטח מבני העזר לא יעל על 100 מ"ר. ו- שימושים שאינם מגורים בנחלה בלבד: בנחלה יותרו בנוסף למגורים גם תיירות ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי, בשטח כולל שלא יעלה יותר מ- 160 מ"ר. 1- יחידות קיט ואירוח (צימרים) שיוקמו בנחלות יבנו בקומה אחת בלבד, צמוד לבית המגורים או בנפרד. אם יהיו במבנים נפרדים, מרחקם ממבנה מגורים לא יפחת מ- 5 מ'. המרחק בין כל 2 יחידות קיט שאינן במבנה אחד לא יפחת מ- 3 מ'. לכל חדר או שני חדרים יהיו שירותים סניטארים צמודים ומתקנים לבישול. לכל יחידת קיט אירוח יובטח מקום חניה בתחום המגרש, שטחי דשא ונטיעות ושביל גישה נאות. 2- משרדים של אנשי מקצוע חופשי יותרו בתוך או בצמוד למבנה מגורים, או במבנה נפרד של קומה אחת. שימושים אלה יותרו בתנאי שהם לשימוש האישי של בעל הנחלה או אדם המתגורר באופן אישי בנחלה. לא תותר השכרה מכל סוג שהוא. היתר לשימוש מסוג זה יינתן רק בתנאי שאכן מקצועו של מבקש ההיתר או האדם המתגורר בנחלה שעבורו מיועד השימוש, תואם לשימוש המיועד. כמו כן, יינתן היתר בניה רק בתנאי שהיקף ואופי פעילות התעסוקה אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועות כלי רכב. ז. היתרי בניה: כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט של מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף. השטח המיועד לתעסוקה ייחשב כשימוש עיקרי. ח. שימושים אסורים באזור מגורים בנחלות: מבנים חקלאיים מסוג כלשהו למעט קיימים ביום



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.1	מגורים ביישוב כפרי
	אישורה של תכנית ג/14304, מחסנים (מעבר למבנה העוזר המותר במגרש), אחסנה פתוחה מכל סוג שהוא, מסחר סיטונאי או קמעוני, מתקנים או מבנים לאירועים, כל שימוש שלשמו נדרשת תנועת רכב כבד, מלאכה, תעשייה, תחנת דלק וכל שימוש אחר העשוי להוות מפגע סביבתי או חזותי. לא יינתנו היתרי בניה לתוספת/ שיפוץ מבנים חקלאיים קיימים בתחומי אזור המגורים בנחלה.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	א. עיבוד חקלאי. ב. דרכי עפר חניה ודרכי שירות לצורך תחזוקה, עיבוד חקלאי או בטחון. ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות תת קרקעיים. ד. תעלות ניקוז. ה. כל שימוש אחר הדרוש שירות לעיבוד חקלאי. ו. בחלקות א' יותרו גם השימושים הבאים: מבנים חקלאיים, לפי הפירוט הבא ובכפוף למגבלות המפורטות בסעיף הנחיות איכות סביבה. הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים: -בתי צמיחה. - מבנים לגידול בעלי חיים. - מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה: בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי בלבד ומשרד משקי לצורך ניהול הייצור החקלאי בלבד. -לא תותר הקמת מפעל קומפוסט
4.2.2	הוראות
א	פעילות חקלאית הפעילות החקלאית תמשך בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים). ב- מבנים חקלאיים: לא תותר בניית מבנים חקלאיים בשטח זה למעט כמפורט בסעיף 4.2.1 ו' לעיל. ג- הוראות בתחום חלקות א': 1. לכל יישוב או מקבץ יישובים תוכן תכנית מפורטת לריכוז מבנים חקלאיים מחוץ לשטח הנחלות. עד שתאושר תוכנית כזו, תותר הקמת מבנים חקלאיים בתחום חלקות א' של הנחלות בתנאי שייבנו בהתאם להוראות סעיף הנחיות איכות סביבה- הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים ובכפוף לאישור משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לאחר מתן תוקף לתכנית ריכוז מבנים חקלאיים לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים לבעלי חיים בתחום חלקות א' וכן מבנים העלולים להוות מטרד סביבתי חמור לשטחי המגורים הסמוכים. 2. היתרי בניה למבנים חקלאיים חדשים ינתנו בהתאם לתנאים המופיעים בסעיף הנחיות איכות סביבה- הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים. 3. בתוך גבול החיץ הירוק (שטחים המסומנים ב"ה הנחיות מיוחדות") לא תותר הקמת מבנים חקלאיים יוצרי מטרדים סביבתיים כגון מבנים לגידול בע"ח ובתי צמחיה מחוממים באוויר, תותר הקמת מחסנים, סככות ומבנים שאין בהם משרד לסביבתם הקרובה, זאת באישור המשרד

קרקע חקלאית**4.2**

להגנת הסביבה ו משרד החקלאות.

4.פעילות החקלאית תתאפשר בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מגדל מגרש כללי	מגדל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מגדל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים מגורים ביישוב כפרי	מגורים	1	2500	225 (1)	50 (1)		275 (2)	40	3	9 (3)		2 (4)	3	3	3 (5)
מגורים מגורים ביישוב כפרי	אירוח כפרי	1	2500	150	10		160 (6)	40	4	6 (7)		1 (8)	3	3	3
קרקע חקלאית		10	6255	9 (9)			9 (9)	9 (9)		10 (10)		1	5 (11)	5 (11)	20 (12)

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- יעוד מגורים ביישוב כפרי:

א.1- ביעוד מגורים ביישוב כפרי, בריכות שחיה יותרו במרחק מנימלי של 2 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים.

א.2- שטח עליית הגג יחשב כשטח עיקרי או שירות ויכלל בסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.

א.3- בגג שטח תותר עלייה לגג במידות פיר המדרגות ואו פיר מעלית, בגובה מבנה מקסימלי של 9 מ'.

א.4- בשימושים תיירותיים ואו משרדים של אנשי מקצוע חופשי יותרו שילוב שימושים, או שימוש בודד מהשימושים המותרים ובלבד שהס"כ שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלה.

ב- קרקע חקלאית:

ב.1- קווי הבניין מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה. כאשר קו בנין קדמי נמדד ביחס לגבול אזור המגורים וקו הבנין הצידי משתנה ביחס לשימוש הנמצא בסמוך אליו. ע"פ המפורט בהערות

ב' 2 וב' 3 להלן:

ב.2- המרחקים בין שימושים חקלאיים גובלים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

ב.3- המרחקים בין שימושים חקלאיים יוצרי מטרדים (כגון מבנים לגידול בעלי חיים ובתי צמחיה) לבין מבני מגורים יהיו לפחות 50 מ'.

ב.4- קווי הבנין לבניה קיימת יהיו לפי מצב קיים. כל תוספת חדשה תהיה בקווי הבנין הרשומים בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יח"ד.

(2) לכל יח"ד בכל הנחלה.

(3) לא יותר מ- 9 מטר לגג רעפים, או 7.5 מטר לגג שטוח.

(4) 2 קומות + עליית גג.

(5) קו בניין קדמי למבנה חנייה אפס או 1 מ'. חנייה בקו צידי אפס, בהסכמת השכן והניקוז יהיה לתוך מגרש המבקש..

(6) שטח על יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר.

(7) לא יותר מ- 6 מ' לגג רעפים, או 4.5 מ' לגג שטוח.

(8) או משולב בתוך בניין מגורים.

(9) 80% בתי צמיחה, 40% מבנה לגידול בעלי חיים ולולים, עד 50 מ"ר מחסן חקלאי, עד 250 מ"ר סככה חקלאית, עד 500 מ"ר לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי, עד 50 מ"ר למשרד משקי..

(10) 10 מ' בתי צמיחה, 12 מ' מבנה לגידול בעלי חיים ולולים, 6 מ' מחסן חקלאי וסככה חקלאית, 10 מ' לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי, 4 מ' למשרד משקי..

(11) בתי צמיחה ומבנים לגידול בע"ח ולולים ראה הערה מס' ב.1- ב.4 בהערות ברמת הטבלה.

(12) 50 מ' בתי צמיחה, 20 מ' מבנה לגידול בעלי חיים ולולים, 5 מ' מחסן חקלאי וסככה חקלאית, 5 מ' לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי, 3 מ' למשרד משקי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- 1- כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה).
- 2- חומרי הגמר יהיו עמידים ויופרטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 3- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 4- לא תותר התקנת אנטינות.
- 5- הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- 6- התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
- 7- לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- 8- לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא תותר חנית רכב כבד בתחום אזור מגורים, לצורך כך יוקצה מקום חניה מיוחד מחוץ לאזור המגורים באתר מוסכם ומאושר על ידי הועדה המקומית.

6.3**איכות הסביבה**

- היתרי בניה :
- א. כל בקשה להיתר בניה למבנים לגידול בע"ח, חממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשויה לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
 - ב. בסמכות הועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של "חיץ ירוק" בין המבנים לבין שימושים גובלים.
 - ג. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.
 - ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי- אקולוגי.
 - ה. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.
 - ו. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.
- מטרדים :

6.3

איכות הסביבה

א. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

גמר שימוש מבנים :

א. 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי 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 בניה.

ב. בתי צמיחה- בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.

ג. בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרותיו במשך למעלה מ- 5 שנים יפורק או ייהרס.

הוראות למניעת מפגעים :

פסולת חקלאית

א. איסוף הפסולת, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית באישור המשרד להגנת הסביבה.

ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

ג. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

ד. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

ה. פגרים : פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת- הכול בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים).

חומרים מסוכנים :

א. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.

ב. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ג. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים).

ד. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה מסוג אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

ה. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלוטת ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי- מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

ו. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ז. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

אחסון דלקים :

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים. 0 מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק.

במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים

6.3 איכות הסביבה	6.3
(מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני ו כיו"ב). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.	
6.4 איכות הסביבה	6.4
שפכים תשטיפים וביוב א. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית. ב. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות. ג. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית. ד. מבנים לגידול בעלי חיים חדשים שיוקמו, או קיימים שיורחבו יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. המבנים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים ייקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. בשטח המבנה כולו, כוללהצרות הפתוחות תהא תשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, הכול בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. איכות אויר א. בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח. ב. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים: תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים) התשכ"ב-1962. תקנות למניעת מפגעים(פליטת חומר חלקיקי לאוויר) התשל"א-1972. תקנות למניעת מפגעים(איכות אוויר), התשנ"ב-1992. חוק למניעת שריפות בשדות התש"י ב-1949. הוראות למבנים חקלאיים שונים: רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה(להלן מבנה לאכסון בע"ח) א. מבנה לאכסון בע"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים. ב. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל. ג. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה יישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים. ברפת בשר, אורווה ודיר צאן, שיכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק. ד. בתחומי המבנה לאכסון בע"ח יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.	

6.4

איכות הסביבה

ה. שטחי מבנה האחסון שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

ו. שפכי מכון החליבה ותשטיפים ממבנה האחסון וממתקניו השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק.
ז. יוקם מתקן קדם טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

לולים(מטילות ו/או פיטום, הודים)

א. בתוך הנחלות אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.

ב. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.

ג. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.3 - 0.2 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.

ד. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.

ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

.

6.5

איכות הסביבה

אווזים ועופות מים

א. אין לגדל אווזים ועופות מים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.

ב. גידול אווזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים.

אין לבסס את הממשק במבנים מסוג זה על שטיפה מאסיבית במים באופן קבוע. ככלל, השימוש במים יותר רק לצרכי שתייה

ג. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת האיסוף והטיפול המרכזית. יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלו.

ד. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

ה. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

ו. בכל מקרה של אי הבנה ואי בהירות, יקבעו כללי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. בתי צמיחה

א. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.

ב. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו.

ג. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה.



איכות הסביבה	6.5
חשמל	6.6
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 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 בניה לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף	

6.6	חשמל
למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)	
6.7	ביו, ניקוז, מים, תברואה
1. ביו: : תנאי לקבלת היתר בניה למבנה מגורים חדש, הינו חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 3. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.	
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים : הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.	
6.9	פסולת בניין
-היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. -אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פתרון פינוי הפסולת והעמדת הפחים יקבעו ע"י המועצה האזורית. הפתרון יהיה אחיד לכל מגרשי המגורים. אם יקבע שהפחים ימוקמו במגרשי המגורים, הם יוצנעו בחזיתות ויומקמו באופן שלא תיגרם הפרעה לתנועה ברכב וברגל. ככל האפשר יעמדו הפחים בניצב לחזית הרחוב ובאופן מוצנע. -פסולת : הפסולת (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה) תפונה לאתרים מוסדרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה. הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה באישור המשרד להגנת הסביבה או גוף המורשה מטעמו על סילוק עודפי חפירה ופסולת בניין לאתר מאושר. לא יאושרו עירום עידפי חפירה ופסולת בניין מחוץ לתחומי המגרש. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים	
6.10	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה	

פיקוד העורף למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	6.10
פיתוח סביבתי א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס + הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.	6.11
פיתוח תשתית 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 הוועדה המקומית. 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. 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. ד. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.	6.12
שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	6.13
תנאים למתן היתרי בניה מכח תכנית זו תהיה אפשרות לתת לגיטמציה למבנים קיימים ערב הפקדת ג/14304 והמבנים בקו בניין יותר קטן מהמוצע בתכנית זו. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: 1. למבנה קיים שלא חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. 2. שיפוף מבנים קיימים - יותר שיפוף מבנה קיים, אך לא הרחבתו אם איננו תואם הוראות תכנית זו. 3. מבנים קיימים ודרכים - במקומות בהם מוצעת דרך בתשריט הנמצאת במרחק הקטן מ- 3 מ' ממבני מגורים קיים יתוכנן פתרון נקודתי לפתרון מיטבי של הבעיה. הפתרון יתוכנן במסגרת תכנית פיתוח של כביש או במסגרת תכנית מפורטת. הכול באישור הוועדה המקומית. מכח תכנית זו תינתן לגיטמציה לקו בנין קטן מ- 3 מ' למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית ג/14304. * תנאי למתן היתר בנייה למבנה חדש או לתוספת בניה בנחלה, הנו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לנחלה נשוא הבקשה להיתר. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש הכנת ואישור תכנית מפורטת. במקרה של הפרדת מגרשים מהנחלה תידרש בכל מקרה הכנת ואישור תכנית	6.14

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

- מפורטת, בסמכות אישור של הועדה המקומית.
4. תנאי למתן היתר בניה לחדרי אירוח - בכל אחד מהישובים (אדירים, ברק ודבורה) יהיה אישור נספח תשתיות (קווי ביוב וקווי מים לסוגיהם) בישוב על ידי משרד הבריאות ומילוי תנאים שייקבעו על ידו.
5. לא יוקמו מעל ל-30 יחידות אירוח בכל אחד מהישובים. אלא לאחר שתימסר לוועדה המקומית לתכנון ובנייה חוות דעת חיובית של משרד הבריאות בדבר יכולתם של מערכת הביוב האזורי והמט"ש האזורי לקלוט את תוספת השפכים מחדרי אירוח נוספים.
6. התחייבות מטעם יזם התכנית כי תפעול כניסה ויציאה של משאיות / רכב יעשו שלא דרך המושב.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של הפיתוח החורג מהמגרש לתחום הדרך, או לחלופין לשיקול דעת מהנדס הועדה בדבר מתן התחייבות בעל החלקה לפינוי כל בנייה/ מכשול בעת פיתוח תשתיות ו/או הרחבת הדרך.

6.15

מבנים קיימים

- ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית ג/14304 ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:
- א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
- ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.
- ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
- ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

6.16

היטל השבחה

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

6.17

עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.18

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה:

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.

רישום:

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.

6.19

הריסות ופינויים

- 1- מבנים להריסה: מבנה/ גדר המסומנים בסימון להריסה הינם מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה. תנאי למימוש הזכויות במגרש אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ גדר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה

