

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0691881

שינוי גיאומטרי בין ייעודים ושינוי קווי בניין- ניר יפה.

צפון

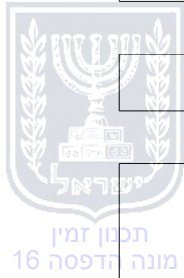
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

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

שינוי גיאומטרי בין ייעוד אזור המגורים ואזור חקלאי בגוש : 20782 חלקה : 29, מושב ניר יפה.
ושינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי גיאומטרי בין ייעודים ושינוי קווי בניין- ניר יפה.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 204-0691881

1.2 שטח התכנית 9.445 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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
הגלבוש
קואורדינאטה X 223380
קואורדינאטה Y 719779

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוש - חלק מתחום הרשות : ניר יפה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניר יפה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20782	מוסדר	חלק	29	

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/ 14970	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14970 ממשיכות לחול.	5680	3159	14/06/2007
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017
ג/ 3933	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3933 ממשיכות לחול.	3258	517	17/10/1985
ג/ גל/ מק/ 237	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 237. הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 237 תחולנה על תכנית זו.	6829	6509	02/07/2014

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי תכנית המאושרת ג/14970 מלבד השינויים המוצעים.



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				זועבי אחמד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		זועבי אחמד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/11/2019	תאמר זועבי	20: 54 07/11/2019	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
	אחר			מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ניר יפה	(1)		077-5331403		
	פרטי	ישעיהו גטה			ניר יפה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב ניר יפה מיקוד 19210..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישעיהו גטה			ניר יפה	(1)				

(1) כתובת: מושב ניר יפה מיקוד 19210..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל			מינהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		03-9533333	02-5456136	a- tzafon@land.gov.il
חוכר				מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ניר יפה	(2)		077-5331403		

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

(1) כתובת: נצרת עילית רחוב חרמון 2 מלון פלאזה ..

(2) כתובת: מושב ניר יפה מיקוד 19210..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	עורך ראשי	זועבי אחמד		זועבי אחמד מהנדס אזרחי ומודד מ	נאעורה	נאעורה		04-6537159		ah2836@014.net.il
אדריכל	אדריכל	תאמר זועבי	24867850		כפר מצר	כפר מצר	71	04-6766251	04-6766251	tamer.zuabi@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הצרכת שטחים בין יעודי קרקע מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית, שינוי בקווי בניין ושינוי בהוראות לגבי בינוי לצורך מתן לגיטימציה לשטחים ללא היתר בניה בנחלה - ניר יפה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרכת שטחים בין יעודי הקרקע מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית ע"י איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62א(א).
2. שינוי בקווי בניין, לפי סעיף 62א(א).
3. שינוי בהוראות לגבי בינוי לעניין מרחק הקטן מ-6 מ' בין מבנים קיימים באזור המגורים, סעיף 62א(א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה משק	6,615.25	70.04
מגורים א'	2,829.73	29.96
סה"כ	9,444.98	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,829.73	29.96
קרקע חקלאית	6,615.25	70.04
סה"כ	9,444.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

- א. באזור זה נכללים מגרשים שהוקצו לבניה למגורים בחלקות א' בנחלה. ניתן לבנות 2 יחיד בכל מגרש + יחידת הורים, בשני ממבנים.
- ב. תכליות ושימושים :
- מגורים : תותר בנית מבנים בני 2 קומות+ עלית גג. קומת עמודים מפולשת תחשב במינין הקומות המותרות. לא תותר בנית מרתפים .
 - שימושים משרדיים, שרותים אישיים, סטודיו לאמנות וקליניקה רפואית : שימושים אלה יותרו כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד חד קומתי בתחום קווי הבניין. השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסמלי של 50 מ"ר . שימושים אלה יותרו בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ובתנאי שלא ייקבע ע"י רשויות המדינה המוסמכות והוועד המקומי שהם מהווים מטרד סביבתי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שימוש לתעסוקה כנ"ל, תכלול הסבר מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף. השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי.
 - יחידות קיט ואירוח (צימרים) : תותר הקמת מבנה קיט חד קומתי לבית המגורים או במבנה נפרד בתחום קווי הבניין. תותר הקמת עד 4 יחידות אירוח בכל נחלה ולא יותר מ-100 יחידות בכל ישוב. גודל כל יחידה 20-40 מ"ר, סה"כ מקס' 160 מ"ר בנחלה. לכל חדר או 2 חדרים יהיו שרותים סניטריים צמודים ומתקנים לבישול. לכל יחידת אירוח יובטח מקום חניה בתחום המגרש, שטחי דשא ונטיעות ושביל גישה . יחידת האירוח ייבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
 - מבנים חקלאיים : יותר שימוש במבנים חקלאיים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית/ג/14970 . יותר שיפוצ מבנים אלה ובתנאי שיעמדו בדרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות בסעיף הנחיות איכות הסביבה - הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים. לא תותר הרחבת מבנים אלה.
 - בריכת שחיה פרטית : תותר במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר . שטח מקסימלי לבריכה 50 מ"ר . סביב הבריכה ירוצף שטח ברוחב מזערי של 1.2 מ' הבריכה תמוקם במגבלות קווי הבנייה, במרחק מינימאלי של 5 מ' ממבנים . הבריכה חייבת להיות מוקפת גדר בטיחות. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. תותר בריכה רדודה בשטח 10 מ"ר , כחלק מפיתוח השטח .
 - מבני עזר : יותר כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד במגבלות קווי הבניין ובמרחק מינימלי של 5 מ' ממבנים סמוכים. שטח מקסימלי למבני עזר 20 מ"ר, מתוך סה"כ השטח המאושר לשטחי שירות



מגורים בישוב כפרי	4.1
בטבלת זכויות והגבלות הבניה . 7. חניה : ניתן לבנות מבנה חניה באחת משתי האפשרויות הבאות : א. כחלק ממבנה המגורים ובמגבלות קווי הבניה . ב. מבנה מפולש (פתוח מ- 3 כיוונים לפחות) מבניה קלה. קו בניה קדמי 1. מ' וצידי 0 בהסכמות השכן . במקרה של קו בניה 0 , ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן. 8. שימושים אסורים : 1. מבנים חקלאיים , למעט מבנים קיימים ביום אישור תכנית זו. 2. מחסנים בנויים או פתוחים, למעט מבנה עזר המותר במגרש. 3. מסחר קמעונאי או סיטונאי. 4. מתקנים ומבנים לאירועים. 5. שימושים הדרושים תנועת רכב כבד. 6. תעשיה, מלאכה תחנת דלק או כל שימוש אחר העשוי להוות מפגע סביבתי או חזותי.	
הוראות	4.1.2
קרקע חקלאית	4.2
שימושים 4.2.1 באזור זה יותרו עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים, דרכי גישה וחניות ומתקנים הנדסיים לשימוש הנחלה . לכל ישוב או מקבץ ישובים תוכן תכנית מפורטת בהסכמות ועדה מחוזית לריכוז מבנים חקלאיים מחוץ לשטח הנחלה. עד שתאושר תכנית כזו, יותר שיפוצ מבנים חקלאיים קיימים ותותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים בתחום אזור מבני משק וחקלאות (בנחלות) בתנאי שייבנו בהתאם לאישור משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד בריאות. לאחר מתן תוקף לתכנית ריכוז מבנים חקלאיים לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים לבעלי חיים בתחום אזור מבני משק וחקלאות (בנחלות) וכן מבנים העלולים להוות מטרד סביבתי חמור לשטחי מגורים סמוכים.	
הוראות	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	1	1700	1700	40 (1)	40 (2)	3 (4)	1	7.5 (5)	2 (6)	3 (7)	3 (7)	3 (7)	5 (7)
מגורים ביישוב כפרי	תיירות	1	1700	160 (8)			4 (9)	4	7.5 (5)	2 (6)	3 (7)	3 (7)	3 (7)	5 (7)
קרקע חקלאית		2	3000	10 (10)					11 (11)	1	5	5	20	12 (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:

* לסככת חניה קו בניה צדדי 0 בהסכמת השכן וניקוז לכיוון מגרש המבקש.

* תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

* הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובנין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.

גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון יציאה מחדר מדרגות, מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המרבי של המבנה.

מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה

* קו בניין קדמי באזור קרקע חקלאית מגבול אזור המגורים בנחלה.

* סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על האחוזה המותר למבנים לגידול בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה. תותר בניה של בתי צמיחה בלבד עד 80% מהשטח החקלאי של הנחלה.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: או מקסי 200 מ"ר לכל יח"ד(הקטן מביניהם) מתוכם יותרו שימוש לתעסוקה בשטח מקסי של עד 50 מ"ר.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: או מקסי 50 מ"ר לכל יח"ד (הקטן מביניהם)..

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: או 250 מ"ר לכל יח"ד (הקטן מביניהם)..

(4) 3 יח"ד בנחלה בשני מבנים.

(5) 7.5 מ' לגג שטוח 9 מ' לגג משופע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

(6) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה : 2 קומות+ עליית גג.

(7) עבור מבנים קיימים כמסומן בתשריט, במבנים חדשים קו הבניין יהיה לפי הטבלה.

(8) הערך מתייחס למ"ר מתא השטח.

(9) 4 יח אירוח.

(10) 80% לבתי צמיחה.

40% למבנים לגידול בע"ח ולולים.

עד 50 מ"ר מחסן חקלאי.

עד 250 מ"ר סככה חקלאית.

עד 500 מ"ר בית אריזה ועיבוד ביתי של התוצרת החקלאית.

עד 50 מ"ר מחסן משקי..

(11) 10מ' - לבתי צמיחה.

6מ' - לולים

13מ' - רפתות.

7מ' - דירים.

6מ' - מחסן חקלאי.

6מ' - סככה חקלאית.

10מ' - בית אריזה ועיבוד ביתי של התוצרת החקלאית.

4מ' משרד משקי..

(12) 50 מ' - בתי צמיחה.

20 מ' - מבנים לגידול בע"ח ולולים.

5 מ' - מחסן חקלאי.

5 מ' - סככה חקלאית.

5 מ' - בית אריזה ועיבוד ביתי של התוצרת החקלאית.

5 מ' - משרד משקי..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	א. עיצוב הגגות יתוכנן בחמרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכל לשביעת רצון הוועדה המקומית. ב. התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. ג. לא יותקנו צנרות גז, חשמל, מים, או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. ד. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשיבת רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. ה. שלטי זיהוי ופרסומות לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שיכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הוועדה המקומית ובהתייעצות עם הועד המקומי. ו. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכניות ההגשה לשיבת רצון הוועדה המקומית. ז. בכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפח ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה. ח. הצבת צלחת לקליטת שידורי לוין תותר בצידו האחורי של המגרש. ט. התקנת אנטנות סלולריות תהיה בהתאם לתמ"א 36 ושינוייה.
6.2	חניה
	א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ב. לא תותר חנית רכב כבד בתחום אזור המגורים. לצורך כך יוקצאה מקום חניה מיוחד לרכב כבד מחוץ לאזור המגורים באתר מוסכם ומאושר ע"י הוועדה המקומית.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה כנדרש בחוק הרישום יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
6.4	חשמל
	הוראות בנושא חשמל 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. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים



חשמל	6.4
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מהתיל הקיצוני מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח - 8.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי 9.50 מ' 13.0 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.0 מ' ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	
תקשורת	6.5
כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיהכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.	



ניהול מי נגר	6.6
יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.7
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ו עפ"י תקנות התכנון והבניה.	
פסולת בניין	6.8
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה ראשית לקבוע ולהגדיר שטחים, לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתקנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/ מילוי בהיקף של מעל 100000 קוב.	
פיקוד העורף	6.9
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
פיתוח תשתית	6.10
כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים: א. תוכן מדידה ע"י מודד מוסמך ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית. ב. תשריט מפורט לפיתוח המגרש יחד עם בקשה להיתר בניה, ויכלול מיקום המבנים והמתקנים ומפלס המגרשים והמבנים, פתרונות נגישות, חניה, ניקוז, ביוב, פינוי אשפה, פיתוח השטח פירוט חומרי גמר, עיצוב גדרות, גינון נטיעות וכו. התכנית תהיה מבוססת על מפת המדידה הנ"ל. ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.11
1. כללי: * בשטח כל התכנית, כל עסק שהפעלתו, לדעת הועדה המקומית, עשויה לגרום למטרדים סביבתיים כגון - מטרדי רעש וריח, הצטברות פסולת, שריפות ועומס תחבורה וחניה באזורי ציבור ומגורים סמוכים, יידרש להגיש נספח ובו פתרונות מוצעים למטרדים וחווות דעת של היחידה הסביבתית המקומית או המשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית. * לא תותר הקמת עסקים העשויים, לדעת הועדה המקומית, לגרום לזיהומים סביבתיים של האוויר, קרקע או מים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום) וייצור שפכים	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

ביתיים.

2. הנחיות איכות הסביבה- הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים :

1.הוראות כלליות :

היתר 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 לאיכות

הסביבה.

ב.בסמכות הועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/א רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאיפיון של " חייץ 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 נושא ההיתר .

ד.בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו 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 תוכנית 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 מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה לשימוש חורג. מטרדים :

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

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 הבניה 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.

2. 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 ובאישור המשרד לאיכות 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.11**

תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

ה. 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 יסולק בדרך אחרת-הכול בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

חומרים מסוכנים :

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

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

ג. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.

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

ה. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול 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 לאיכות הסביבה.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.12**

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

ח. אחסון דלקים :

אחסון דלק נוזל מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, 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 (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).

יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

ט. שפכים תשטיפים וביוב :

1. 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.

2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הוועדה המקומית.

4. 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 כל שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. בשטח המבנה כולו, כולל החצרות והפתוחות תהא תשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, הכול בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

י. איכות אויר :



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
1. בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תתיחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח. 2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטת חלקיקים ו/או גזים לאוויר 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 התשי"י - 1949.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.13
3) הוראות למבנים חקלאיים שונים רפת חלב, בקש לבשר, דיר צאן ואורווה 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. ה. שטחי מבנה האכסון שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתיות קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה. ו. שפכי מכון החליבה ותשטיפים ממבנה האכסון 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 על 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 למש. ג. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 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	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.13
האזורית מחוץ לשטח המשק. ו. יש להקים מערכת ואזו מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית. 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. בלולים הממוקמים מחוץ לנחלות ריצפת סככת הפיטום תהיה מוצקה, בלתי חדירה למים, ובעלת שיפועים מתאימים להבטיח שטיפה יעילה. שולו הרצפה יוגבהו למניעת גלישת לשלשת, שפכים ותשטיפים אל מחוץ למבנה. ד. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת האיסוף והטיפול המרכזית. (יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלו). ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק. ו. יש להקים מערכת ואזו מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית. ז. בכל מקרה של אי הבנה ואי בהירות, יקבעו כללי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. בתי צמחיה א. בתי צמחיה 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 אל הקרקע בכל דרך שהיא. ג. בתי צמחיה 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 לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.	
קולטי שמש על הגג	6.14
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.	
שרותי כבאות	6.15
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.16
1. תנאי להיתר בנייה הינו הגשת ואישור תכנית בינוי ופיתוח, כולל דרכי גישה, מדרכות וחניות. 2. תנאי טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל דרכי גישה למגרש, גיגון מדרכות וחניות. 3. תכניות פיתוח: יוגשו תכניות פיתוח כולל קביעת מפלסי המגרשים והמבנים מפני קרקע טבעית והתייחסות	

6.16

תנאים למתן היתרי בניה

לפתרון בעיית השיפועים בניקוז, תמיכה ע"י קירות תומכים ו-או מסלעות.
 1: 100 (כל הגבהים הסופיים, סימון גובה, תכנית פיתוח למגרש תכלול : (בקני"מ 1: 250
 כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי
 מעקות וגדרות עם גבהים.

6.17

תשתיות

1. מים :
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד
 הבריאות ובאישור מהנדס ועדה המקומית.
2. ניקוז :
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה
 המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב :
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית
 ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 תנאי להיתר בניה שהפעילות בהם " תורמת שפכים " יוצא רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון
 קצה לביוב, מאושר ע"י המשרדים המוסמכים
4. אשפה :
 א. יובטחו דרכי טפול בפסולת- אצירה, טפול וסילוק היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים
 חזותיים.
 ב. יוכשרו מכרזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה), כמו כן נדרשת גישה
 נוחה למשאית פינוי.
 ג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית
 אלא לאחר שיובטח לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
 ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.18

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים
 הקיימים לפני שנת 1965.
 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :
 א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, ראשית הועדה
 המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים, כל תוספת
 מעבר לקו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
 ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר
 כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

6.19

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16