

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0649178

הפרדת מגרש מנחלה בגוש 18326, חלקה 81, במושב בצת



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



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/05/2021

להפקיד את התכנית

17/11/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה פיצול נחלה חקלאית במושב בצת, קרי הפרדת מגרש בשטח 500 מ"ר מתוך הנחלה ליעוד מגורים א'.

הנחלה החקלאית הינה נחלה קיימת בתכנית תקפה 201-0308916. התכנית מציעה תוספת יחיד שלישית וזכויות בניה למגורים. כמו כן, התכנית מניידת זכויות בניה וקובעת והוראות בניה.



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

הפרדת מגרש מנחלה בגוש 18326, חלקה 81, במושב בצת

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 201-0649178

שטח התכנית 1.2
9.011 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר

212883 קואורדינאטה X

775533 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 45 במושב בצת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: בצת

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בצת			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18326	מוסדר	חלק	81, 157	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
07/10/2013	533	6669	תכנית זו כוללת את הוראות תכנית ג/18306 ומחליפה אותה, למעט נספח עצים בוגרים.	החלפה	ג/ 18306
30/10/1986	90	3394	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 4797.	החלפה	ג/ 4797
04/08/2016	9153	7314	תכנית זו כוללת את הוראות תכנית 201-0308916 ומחליפה אותה.	החלפה	201-0308916
04/08/2002	3498	5099	תכנית זו כוללת את הוראות תכנית ג/11043 ומחליפה אותה.	החלפה	ג/ 11043



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל רם בן דוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל רם בן דוד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 44 24/07/2020	מיכל רם בן דוד	24/07/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	אורי נחמיה			בצת	(1)			04-9808325	mulreches@gmail.com
	פרטי	תמר נחמיה			בצת	(1)			04-9808325	mulreches@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי 2283000.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558263		
אחר	אגודה חקלאית			בצת, מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	בצת	(1)		04-9808082		

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי מיקוד 2283000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל רם בן דוד	38737		גבעת שמואל	אורנים	5			michalram1000@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסין עבד אלחלים	934	חוסין עבד אלחלים מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	כפר מנדא	(1)		04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1271.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
שמ"ח	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית במקום
שת"ח	שימושים תומכים לחקלאים פעילים

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

הפרדת מגרש מנחלה חקלאית ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מימגורים בישוב כפרי לימגורים א'.
2. תוספת יח"ד.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.



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

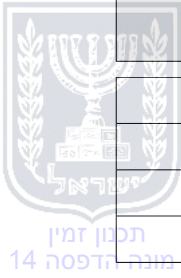
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500	27.74
קרקע חקלאית	6,511	72.26
סה"כ	9,011	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.01	5.55
מגורים בישוב כפרי	1,999.99	22.19
קרקע חקלאית	6,511.15	72.26
סה"כ	9,011.14	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים, לרבות בריכת שחיה.</p> <p>ב. שימושים לא חקלאיים (פלי"ח):</p> <p>1. קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים:</p> <p>1.1. גידולים חקלאיים, חממות ובתי צמיחה. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים: לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>2. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח):</p> <p>2.1. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>2.2. חקלאות תיירותית- מבנים ושירותים לביקורי קהל בשטחים ומתקנים המשמשים בפועל לפעילות חקלאית, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת קיימת, גידול פירות אקזוטיים וכו' לרבות גידול ואחזקת בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים, כגון: ציפורים ודגי נוי.</p> <p>2.3. טיפול בכלים חקלאיים- מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח):</p> <p>3.1. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במקש החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב, כדלקמן: חדרי אירוח לאכסון תיירותי, מסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום.</p> <p>3.2. עסקים קטנים וזמות, המנוהלים ע"י המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי, בריכה טיפולית, קייטרינג, אפיה וכו'.</p> <p>3.3. מקצועות חופשיים ושירותי חינוך- משרדים למקצועות חופשיים וכן שירותים כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום לקשישים, טיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים, חדרי למידה לילדים ונוער וכו'.</p> <p>ג. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> <p>ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר שימוש אשר עלול עפ"י שיקול דעתה לגרום למטרדים סביבתיים.</p> <p>ה. מרכיבי ביטחון.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. ניתן לבנות 2 יח"ד רגילות ועוד יח"ד קטנה בשני מבנים.</p> <p>2. מחסן דירתי:</p> <p>א. תותר הקמת מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד.</p> <p>ב. הקיר בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>3. מתקנים משולבים בבניין:</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</p> <p>4. מרווחים בין בניינים:</p> <p>א. מרחק בין מבני מגורים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>ב. בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תכנית זו, המרחק בין מבני המשק החקלאיים לבין מבני המגורים ויחידות האירוח יהיה בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>5. חדרי אירוח:</p> <p>א. תותר הקמת יחידות אירוח, על חשבון השטחים המותרים עפ"י תכנית זו לשימושים תומכי חקלאים פעילים.</p> <p>ב. תנאי להיתר ליחידות אירוח יהיה סימון מקומות חניה בהתאם לתקן.</p> <p>ג. מרווחי בניה בין יחידת אירוח לבין בתי מגורים או כל מבנה מקבוצת שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח) יהיה 6.0 מ' לפחות או 0 מ', בנוסף לקווי הבניין ותא השטח כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5.</p> <p>ד. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סטנדרטיים, מקלחת ומטבח אחד בלבד.</p> <p>ה. במידה ויחידת האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים, כניסתה תהיה נפרדת ללא מעבר פנימי ביניהם.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח המגורים בנחלה, אשר תראה בין היתר את מיקומם של יתר המבנים בנחלה, כולל יחידות המגורים הקיימות והפרטנציאליות.</p> <p>6. שימושי שת"ח ושמ"ח:</p> <p>השימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב'-ג' (שימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) ימוקמו באזור 'מגורים בישוב כפרי' וזאת בנוסף לשימוש המגורים.</p> <p>7. שימושים חקלאיים:</p> <p>שימושים הכלולים בסעיף 4.1.1 ד' (שימושים חקלאיים) ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי בנחלה, הצמוד לאזור המגורים, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח 'מגורים בישוב כפרי'.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בריכה סגורה / מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כשטח עיקרי ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>2. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>3. שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>4. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.</p> <p>5. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p>
ג	<p>מרתפים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>1. תותר בניית מרתף ביח"ד רגילה בבית מגורים בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>2. חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו, יימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>3. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חניה בלבד.</p> <p>4. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. שטח חניה יוקצה בתוך תחום המגרש.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד.</p> <p>3. הקיר בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תנאי לפיצול נחלה במסגרת תשריט חלוקה בסמכות מקומית יהיה אישור רמ"י, הבטחת גישה לכל אחד מהמגרשים:</p> <p>א. ניתן לחלק מגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי ל- 2 מגרשים. מגרש אחד ישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי. המגרש השני ישאר אף הוא ביעוד מגורים בישוב כפרי, יהיה בגודל כפי שנקבע בהערה ברמת הטבלה' שבטבלה 5 בהוראות תכנית זו, ויותר בו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>ב. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המתפצל. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי ינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>
ו	<p>תשתיות</p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבניה לשימושים תומכי חקלאות בישוב, או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא ינתנו עוד היתרי בניה, אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" לישוב במלואו, הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב, ע"י האגודה החקלאית ובאישור הועדה המקומית.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בית מגורים חד משפחתי, לרבות בריכת שחיה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. עליית גג:</p> <p>א. במבנה למגורים עם גג משופע מכוסה רעפים, תותר בניית עליית גג על פי הגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. הזווית לגג משופע תהיה בין 20-45 מעלות.</p> <p>2. מרתף:</p> <p>א. חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו ימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p>

4.2	מגורים א'
	<p>ב. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חניה בלבד.</p> <p>ג. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>4. מחסן דירתי:</p> <p>א. תותר הקמת מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד.</p> <p>ב. הקיר בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בריכה סגורה / מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כשטח עיקרי ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>2. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>3. שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>4. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.</p> <p>5. היתר בניה ינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה מפלס המגורים הצמוד לקרקע יותאם ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית ולא יעלה מעבר ל-1.0 מ' מפני קרקע סופיים.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. לא תותר התקנת כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, זרועות לתליית כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.</p> <p>2. מערכות חשמל, תקשורת ומערכות תשתית אחרות אשר תבוצענה תהינה תת קרקעיות.</p> <p>3. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית עם חיבורים תת קרקעיים לבית.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בשטח המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.</p>

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. עיבוד חקלאי.</p> <p>ב. הקמת מבני משק חקלאיים- מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים. מחסנים לציוד וחומרים לצורכי השימוש החקלאי בלבד, בתי אריזה, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש החקלאי.</p> <p>ג. חממות ובתי צמחיה.</p> <p>ד. קווים ומתקני תשתית.</p> <p>ה. מרכיבי ביטחון.</p> <p>ו. דרכים לשירות החקלאי.</p> <p>ז. שימושים המותרים לפי תכנית ג/21904 באזור רגישות 6.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>



קרקע חקלאית	4.3
<p>הוראות בינוי מרחקי הצבה : א. בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תכנית זו, יהיה מרחק בין מבני המשק החקלאיים בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר. ב. היתרי בניה לשיפוץ, שדרוג ו/או תוספות בניה ו/או שינוי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו, אשר אינם עומדים בטבלת מרחקי ההצבה משימושים גובלים, ינתנו בתנאי אישור משרד החקלאות.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				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 כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(10) 5	(9) 0	(8)	1	1	2	(7) 9.5	(6) 3	(5) 60	(4)	(3)	(2) 128	(1) 495	2000	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(14) 5	(13) 0	(8)	1		1	8.5		(12) 70				(11) 200	2000	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
5	(16) 0	(8)	1		1	8.5						(15) 140	2000	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
5	(16)	(8)	1		1	8.5	(18) 4					(17) 160	2000	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(24) 5	(23) 1.5	3	1	1	(22) 2	(21) 9.5	1	40	(3)		(20) 64	(19) 220	500	2	מגורים א'	מגורים א'		
(26) 0	3	3	1.5		2	8.5		60				(25) 1600	6511	3	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

במגרש מגורים שיפוצל מנחלה חקלאית יהיו הוראות הבניה כדלהלן:

- גודל מגרש מרבי: 500 מ"ר.
- שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 220 מ"ר
- שטח שירות מעל לכניסה הקובעת: 64 מ"ר.
- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- תכנית קרקע: 45%.
- מספר יחידות דיור: 1.
- מספר קומות מעל לכניסה הקובעת: 2.
- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 8.5 מ'.
- קו בנין צידי-ימני: 3 מ'.
- קו בנין צידי-שמאלי: 3 מ'.



תכנון זמין
הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

- קו בנין אחורי: 3 מ'.

- קו בנין קדמי: 5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 220 ליח"ד רגילות ו-55 מ"ר שטח עיקרי ושירות גם יחד ליח"ד קטנה. שטח חניה לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד קטנה.

(2) 64 מ"ר שטח שירות לכל יח"ד רגילה, לפי ההתפלגות הבאה: שטחי שירות מעל מפלס הכניסה (חניה מקורה ל-2 כלי רכב- 30 מ"ר, מחסן- 10 מ"ר, ממ"ד- 14 מ"ר אחרים- 10 מ"ר). שטחי שירות במרתף יותרו על חשבון שטחי השירות המותרים מעל מפלס הכניסה. המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין וכן בקו בניין אחורי 0 מ', או בפניות האחוריות של המגרש (אחורי וצדי 0 מ') או בקו בניין צדי 0 מ'. בניה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית. במחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.

(3) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין וגובהו נטו לא יעלה על 2.60 מ'.

(4) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(5) עד 60% לכל השימושים.

(6) יח"ד רגילה ויח"ד קטנה במבנה משותף, עפ"י הפירוט בסעיף 4.1.2. בנוסף עוד יח"ד רגילה במבנה נפרד.

(7) 8.5 מ' לגג שטוח, 9.5 לגג משופע. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.

(8) עפ"י תשריט.

(9) גובל עם יעוד קרקע חקלאית של אותה נחלה.

(10) 1. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 1.5 מ' מגבולות המגרש הצדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. 2. ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו בניין קדמי 1.0 מ' ו/או בקו בניין 0 מ'. בניה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית. 3. קומה תת קרקעית במבנה למגורים לא תחרוג מגבולות הקומה שמעליה ומקווי בניין. 4. במקרה של סתירה בין קווי הבניין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.

(11) עד 200 מ"ר למבנים לשימוש חקלאי. תותר בניה עד 60% מגודל תא השטח או כמצוין בטבלה- הנמוך מביניהם. בנוסף תותר הקמת חממות, רשתות צל ומנהרות עבירות לגידולים צמחיים בלבד, בתנאי שהיקפם, כולל כל יתר השימושים המותרים, לא יעלה על 70% משטח מגרש 1.

(12) לחממות ורשתות צל עד 70%.

(13) גובל בחלקו עם יעוד קרקע חקלאית של אותה נחלה.

(14) תותר התקנת מבנים לשת"ח במרחק 6.0 מ' או 0 מ' מבתי המגורים ובמרחק של 3.0 מ' או 0 מ' זה מזה. קווי הבניין מגבולות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים. תותר התקנת מבנים לשמ"ח ושימושים חקלאיים במרחק של 12.0 מ' מבתי המגורים ובמרחק של 6.0 מ' זה מזה. קווי הבניין מגבולות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים.

(15) ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בסעיף זה (שת"ח) ובסעיף 'מלונאות' וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות להם וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלה על 300 מ"ר.

(16) גובל ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' של אותה נחלה.

(17) ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בסעיף זה (שמ"ח) ובסעיף 'תעסוקה' וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות להם וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלה על 300 מ"ר. גודל יחידת אירוח לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.

(18) מספרן של יחידות האירוח יקבע בהתאם לגודלן ועפ"י תקני משרד התיירות.

(19) לא כולל עליית גג.

(20) . יותרו שטחי שרונחניה מקורה ל-2 רכבים 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, ממ"ד 14 מ"ר, מבואה/בליטות/מתקנים טכניים 10 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

(21) 8.5 מ' לגג שטוח, 9.5 מ' לגג משופע. במחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.

(22) כולל קומת עמודים, למעט אפשרות בניית עליית גג בתחום גג משופע.

(23) מחסן יוקם במגבלות קווי הבניין וכן בקו בניין אחורי 0 מ', או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצדי 0 מ') או בקו בניין צדי 0 מ'. בניה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה

של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.

(24) 1. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש

הסכמת השכן. 2. תותר בניית חניה מקורה על קו בניין צדדי וקדמי 0. בבניה כזו לא יופנה שיפוע הגג למגרש השכן.

(25) 1,600 מ"ר למבנים חקלאיים ועד 60% לחממות, כולל המבנים החקלאיים. אין בהוראות אלו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.

(26) ניתן להקים מבנה במרחק 0 מ' מהגבול המשותף עם יעוד קרקע 'מגורים בישוב כפרי'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

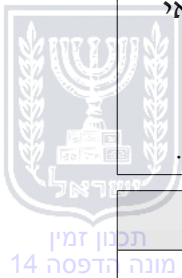


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תכנית פיתוח לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 250:1. אפשר שהמגרש יוגדר כחלק מתא שטח הכלול בתכנית זו, עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארונות חשמל ותקשורת.</p> <p>ב. קירות תומכים ומסלעות תותר בניית קיר תומך, מסלעה או שיפוע קרקע ובלבד שכל פתרון שיבנה יהיה בתחומי המגרש. מסלעה בגבול המגרש תהיה מסלע גיר טבעי, גוון בהיר עד צהבהב. גודל האבנים לא יהיה קטן מ-50 ס"מ בכל אחד ממימדיהן. הסלעים יונחו כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והפיאה הטבעית כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה לשתילה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תשתיות</p> <p>מים: 1. אספקת מים תהיה תת קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה מקומית ותאגיד המים. 2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניקוז</p> <p>1. תותרנה עבודות ניקוז בכל שטח התכנית להשהיה וחלחול מי נגר. 2. מערכת הניקוז בכל שטח התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר, לרבות השהייה ראשוניים בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלטה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. 3. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. 4. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו. 5. מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח מגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 6. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין. 7. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	<p>6.4</p>

6.4	חשמל
	<p>ב. לא יינתן היתר בניה למגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד - 2 מ' 5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 6. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו 7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' 8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' 9. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל 10. ארון רשת - 1 מ' 11. שנאי על עמוד - 3 מ' <p>ג. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לחברת החשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ה. 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>



6.5	ביוב
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שפכים בתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית או למתקן לטיפול בשפכים. 2. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיכות הסביבה. 3. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום. 4. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין. 5. הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים / חדרי אירוח חדשים, תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום תהיה לפני אכלוס המבנה.

6.6	תקשורת
	קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

6.7	תשתיות
	<p>א. אשפה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 2. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

תשתיות	6.7
<p>3. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.</p> <p>4. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>5. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבנה יצור לסוגיהם יוצבו בתחומי המגרשים ויבנו כחלק אינטגרלי של המבנה.</p> <p>6. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.</p>	
סביבה ונוף	6.8
<p>זיהום אויר:</p> <p>1. כל פעילות ביעוד מגורים בישוב כפרי, המייצרת פליטות עשן, ריח, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק מים, תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה טרם הוצאת היתר בניה ו/או שימוש ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובתקנות הקבועות בחוק.</p> <p>2. למניעת פליטת מזהמים לאויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>4. שימוש בריסוס קרקעי יעשה על פי התקנות הרלוונטיות באותה עת. בכל מקרה אין להשתמש בחומרי הדברה לריסוס קרקעי במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים.</p> <p>חומרים מסוכנים:</p> <p>1. לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש / אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.</p> <p>רעש:</p> <p>1. מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.</p> <p>2. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:</p> <p>בשעות היום - (7:00 - 21:00) עד DBA 45</p> <p>בשעות הלילה - (21:00 - 7:00) לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>קרקע:</p> <p>לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>שעות פעילות:</p> <p>שעות הפעילות לשימושי שת"ח ושמ"ח ביעוד מגורים בישוב כפרי יהיו 7:00 עד 19:00, למעט אירוח כפרי ובתנאי לקיום התנאים הכלולים בתכנית זו.</p>	
מבנים קיימים	6.9
<p>א. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.</p> <p>ג. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	

<p>6.10 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה על ידי הועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם, ניקוז דרכי הגישה ופתרונות החניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה יישום מסקנות סקר אסבסט לאיתור אסבסט פריך בקרקע.</p> <p>ג. בסמכות הודעה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא ימצא פתרון הנדסי / טכנולוגי המונע את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p> <p>ו. מיגון אקוסטי, ככל שידרש, יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה למבנים שאינם למגורים:</p> <p>1. בכל בקשה להיתר לתוספת מבנה שאינו למגורים, יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מ' ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.</p> <p>2. אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש של השכן.</p> <p>3. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון, לרבות פתרון נופי לשילוב המבנה בסביבתו ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>4. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>5. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו לתוספת מבנים שאינם למגורים, ללא קבלת חוות דעת משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירת מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאחסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון.</p> <p>6. לא ינתנו היתרי בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכדומה לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>7. היתר בניה לשימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב-ג' ינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>8. מרכיבי הביטחון יתוכננו כדין, בתאום ובהתאם להמלצות פיקוד העורף.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תנאי להקמה</p> <p>הקמת מתקנים פוטוולטאים תתאפשר על גג מבנה, בכפוף להוראות תמ"א/10/ד/10 סעיף 8.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני</p>	<p>6.14</p>

6.14	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38
	<p>רעידות אדמה.</p> <p>2. יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר, הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38.</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בת"י 413, בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>

6.15	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור בתכנית ג/18306, ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחיל העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר על ידי מוסד תכנון.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, או מכל סיבה אחרת, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p>

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

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

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

שנה ממועד אישור התכנית.

