

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-1085034

מצפה - הצרחת שטחים בחלקה 182, גוש 15086



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל התחתון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה יצירת תנאים למימוש מושכל ויעיל של משאב הקרקע בנחלה IX במושבה מצפה, על ידי הצרחת שטחים מאושרים על פי תכנית מס' ג/11864, תוך כדי הוספת יחידת דיור וזכויות בניה, שינוי קווי בניין ותכנית קרקע, שינוי גודל מגרש מינימלי והתרת בריכת שחיה שניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

15086 גוש ,182 בחלקה

שם התכנית

1.1

206-1085034

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

4.494 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (8)

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

הגליל התחתון

קואורדינאטה X 248131

קואורדינאטה Y 744074

1.5.2 תיאור מקום

השכונה הצפון-מזרחית בישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: מצפה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מצפה			

שכונה השכונה הצפון-מזרחית בישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15086	מוסדר	חלק	182	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. תשריט ראשי: שטח בנוי במרקם עירוני. תשריט משלים: שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.	כפיפות	תמא/ 1
12/04/2021		4849	9532	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 /13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 /13
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו. תשריט המרקמים: שטח בנוי במרקם עירוני. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים.	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. תשריט ייעודי קרקע: ישוב כפרי. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות.	כפיפות	תממ/ 2 /9
01/03/2001		1862	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/10988. הוראות תכנית ג/10988 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10988
07/01/1982		243	2776	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/3126 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 3126
09/08/2001		3531	5009	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/11864 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 11864
01/08/2004		3547	5318	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/13618 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 13618

הערה לטבלה:

א. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
ב. אין האמור בתכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התכנית מכוח תכניות מאושרות שקדמו לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 49 09/11/2022	רודי ברגר	09/11/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 22 18/05/2022	רודי ברגר	18/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	אחר	(1)		מושבה מצפה - אגודה להתיישבות שיתופית חקלאית בע"מ	מצפה			04-6793557	04-6795090	ar_shai@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושבה מצפה - מזכירות. ד.ג. גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיה בונה			מצפה					yboneh1@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה (1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
מודד מוסמך	מודד	מוואפק ותד	1362		עפולה		(2)	04-6527636	04-6597307	rgm@rgm.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 7963.

(2) כתובת: ת.ד. 175.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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, הוספת יחידת דיור וזכויות בניה, שינוי קווי בניין ותכנית קרקע, שינוי גודל מגרש מינימלי והתרת בריכת שחיה שניה בנחלה IX במצפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, על פי סעיף 62.א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.

- שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, על פי סעיף 62.א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

- שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים, על פי סעיף 62.א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

- שינוי גודל מגרש מינימלי, על פי סעיף 62.א(א)(7) לחוק התכנון והבניה.

- הגדלת מספר יחידות הדיור, על פי סעיף 62.א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים, על פי סעיף 62.א(א)(17) לחוק התכנון והבניה: מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1820
קרקע חקלאית	1821

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	1820
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	1821
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1820
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1821

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,623.19	58.37
משק עזר	1,870.9	41.63
סה"כ	4,494.09	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,623.19	58.37
קרקע חקלאית	1,870.9	41.63
סה"כ	4,494.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. ישמש שטח מגורים. בשטח זה תותר הקמת יחידות מגורים ועוד יחידת מגורים להורים (היא חלק ממבנה מגורים אחר בתוך הנחלה). ב. יחידות אירוח. ג. בריכות שחייה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. היתרי בניה ליחידות אירוח יוצאו על פי תכנית ג/10988 - תכנית מתאר מקומית ליחידות אירוח בישובים כפריים במרחב תכנון מקומי גליל תחתון. ב. היתרים לבריכות שחיה יוצאו על פי תכנית ג/13618 - תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים בישובים שבמרחב תכנון מקומי גליל תחתון.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	ישמש לאזור משקי עזר חקלאי ע"פ הנחיות תכנית ג/3126 המאושרת: השטחים מיועדים לאזור חקלאי ותחולנה על שטחים אלה ההוראות הבאות: א. שטח חקלאי מאחורי מגרש מגורים בחזיתו יהיה מיועד למשק עזר. ב. בשטח זה תותר בניית מבני משק חקלאיים ומתקנים לחקלאות בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					מזערי	מגדל	עיקרי	שרות					עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	(1) 3	30	755	סה"כ שטחי בניה	100	655	350	1820	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3	1	(4) 3.5	(3) 2	(2)	80			80	700	1820	מגורים בישוב כפרי	תיירות	
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	(5)		(5)	(5)			(5)	(5)	1800	1821	מבני משק	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

הוראות טבלה 5:

א. קו בניין ביעוד מגורים בישוב כפרי לכיוון ייעוד קרקע חקלאית שבתוך הנחלה = 0 מ'.

ב. קו בניין ביעוד קרקע חקלאית לכיוון ייעוד מגורים בישוב כפרי שבתוך הנחלה = 0 מ'.

ג. גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

ד. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.

ה. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניית רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.

ו. תותר בנייתן של חניית רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריעו להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

ז. ביעוד מגורים בישוב כפרי יותרו שתי בריכות שחייה.

ח. מרווח מזערי בין מבנים ייקבע בתכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית בעת הוצאת היתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועוד יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה ליחידת דיור אחרת.

(2) 80 מ"ר.

(3) יחידות אירוח.

(4) לגג שטוח ו-4.5 מ' לגג רעפים.

(5) ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניה והגימור על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי.</p> <p>ד. הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: פתרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>																											
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																											
<p>6.3</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>																											
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <table border="1"> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>-</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>-</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>-</td> <td>בתיאום עם חבי חשמל</td> </tr> </table>	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חבי חשמל
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'																										
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'																										
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'																										
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'																										
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-																										
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-																										
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'																										
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'																										
ט. כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חבי חשמל																										



6.4	חשמל
	<p>י. ארון רשת - 1 מ' יא. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה לביוב הינו מט"ש כפר חיטים.</p> <p>ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>סידורי תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בנייה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ה. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>
6.8	פיקוד העורף
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>

<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. אופן ביצועה של התכנית. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>א. לגבי כל תא שטח כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול מבנים ומתקנים קיימים, מוצעיים ומיועדים לבנייה בעתיד.</p> <p>ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.</p> <p>ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p>ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה.</p> <p>ה. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>ו. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.</p> <p>ז. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>2. בריכת שחיה:</p> <p>א. תותר הקמתה של עד שתי בריכות שחיה פרטיות בלבד בשטח החצר.</p> <p>ב. במידה ובריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p>	

6.12

תנאים בהליך הרישוי

ג. במידה וברכיכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.

ד. במידה וברכיכת שחייה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.

ה. שפת הברכיכה תרוצף ברצועה מחומר המונע החלקה. בריכת שחייה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.

ו. גובהו של הקירוי של בריכת שחייה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.

ז. בריכה תגודר ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הברכיכה בתחומה.

ח. התקנת מקפצות אסורה.

ט. בריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

3. תנאים להוצאת היתרי בניה :

א. תנאי להוצאת היתר בנייה לבריכת שחייה הינו קבלת אישור משרד הבריאות.

ב. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

ג. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו לשימושים שאינם מגורים ללא קבלת חו"ד 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 שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ועל הצורך הכללי בהם וחוו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.

ד. לא יינתן היתר בנייה, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים שהם לא מגורים יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ה. היתר בניה לשימושים השונים שנחלה יינתן רק לבעל זכויות שנחלה המתגורר שנחלה דרך קבע.

ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.

ז. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

6.13

חומרי חפירה ומילוי

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.14

מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו 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

מבנים קיימים	6.14
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.	



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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

