

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0662544

משק 46 במושב בצרון-הסדרה ותוספת יחידה שלישית

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/08/2021

להפקיד את התכנית

28/03/2022

י"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 חלה במשק 46 במושב בצרון בתאי שטח 54A ו- 54B
התכנית מציעה הסדרת מצב קיים באמצעות תוספת זכויות בנייה ושימושים עבור בית קפה/מעדנייה
הנמצאים במבנה חקלאי שהושמש לכך ומנוהלים ע"י בעלת הנחלה וביתה.
בנוסף התכנית מציעה תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה, שלא משפיע כלל
על התשתיות הקיימות במושב לרבות ביוב ותחבורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משק 46 במושב בצרון-הסדרה ותוספת יחידה שלישית

שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 616-0662544

שטח התכנית 1.2 25,722 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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 באר טוביה

קואורדינאטה X 173934

קואורדינאטה Y 633780

1.5.2 תיאור מקום

במושב בצרון במשק 46 קיימים 2 בתי מגורי בהיתר ומסעדה להסדרה בהחלפת שטחים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: בצרון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בצרון		46	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2763	מוסדר	חלק	21	

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	פרק	תאריך
59 /101 /02 /8	כפיפות	תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית 8 /02 /101 /59. הוראות תכנית 8 /02 /101 /59 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260		27/06/2004
118 /03 /8	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8 /03 /118 בתחום התוכנית.	2647			27/07/1980



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				עדנה פרג'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עדנה פרג'		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		עדנה פרג'		תשריט מצב מוצע 1	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	05/08/2021	עדנה פרג'	20: 30 29/01/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/01/2022	עדנה פרג'	09: 35 23/01/2022		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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, משה בריקמן		אגודת מושב בצרון	בצרון	(1)	51	08-8574158		bitzaron@zahav.net.il
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דרור שור		אגודת מושב בצרון	בצרון	(1)	51	08-8574158		bitzaron@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בצרון 51 מושב בצרון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיה כהן			בצרון	(1)	46			daniella.dadon@gmail.com

(1) כתובת: משר 46 מושב בצרון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עדנה פרג'	13988/ה		גדרה	אשחר (1)	1	08-8632688		ednafarage@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אייסר בדיר	1182	א.ב. מדידות בע"מ	כפר קאסם	(2)		03-9323439		aysar26bader@gmail.com

(1) כתובת: פינס 1 גדרה.

(2) כתובת: ת.ד. 685.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת שימוש פל"ח עבור מסעדה ותוספת יח"ד שלישית בנחלה 46 במושב בצרון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1. שינויים בקווי בניין
2. תוספת יחידת דיור שלישית יחידת דיור סמך להורה מתבגר,
3. קביעת זכויות ושימושים עבור מסעדה קיימת כשימוש פל"ח בהתאם למסמך מדיניות הוועדה המחוזית דרום לשימושי פל"ח
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה
5. הגדלת יח"ד במושב ביצרון מ-216 יח"ד (108 משקי נחלה ו-108 יח"ד בהרחבה) ל-217



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	54A
קרקע חקלאית	54B



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	3,000	11.66
קרקע חקלאית	22,722	88.34
סה"כ	25,722	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,000.15	11.66
קרקע חקלאית	22,721.08	88.34
סה"כ	25,721.23	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

מגורים מחסנים :

1.מגורים ומבנים למטרות שירות

2.בררכת שחייה פרטית

3.שימוש פל"ח לשירות בעלי הנחלה- מסעדה

4.מבני עזר חקלאיים

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

א.תותר הקמת יחידת הורים (יחידת סמך) צמודה לבית בעל הנחלה. בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל

ב.המרחק בין יח"ד יהיה 5.0 מ' לפחות ו/או 2 יח"ד במבנה אחד (בנויים בקיר משותף).

המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות,

חניה

תותר חניה מקורה לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.

מחסן

תותר הקמת מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר נטו בגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו בגג משופע, ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש השכן בקו בניין 0.00. פעילות לא חקלאית (פל"ח) :

א.תותר פעילות לא חקלאית בהתאם לשימוש הקיים בפועל בלבד- מבנה הסעדה.

ב. השימוש כאמור יותר בתחום חלקת המגורים בחלקה א' בנחלה בלבד.

ג. הפעילות תהיה לשימוש ולפרנסת בעל הנחלה ו/או בן משפחתו בלבד.

ד. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.

ה.בררכת שחייה :

- תותר הקמת ברכת שחייה לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים ציבוריים בברכה.

- בחיבור מערכת המים אל הברכה יותקן מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

- מי הברכה יסולקו אל מערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפה של מערכת הביוב, יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה.

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.2

קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

1. עיבוד חקלאי
2. מבנים חקלאיים והתשתיות המשרתות אותם
3. מבני שירות לחקלאות

4.2.2

הוראות

אדריכלות

א

בינוי ו/או פיתוח

ב

- א. יותר עבודות חקלאיות, הקמת בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בתי מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק.
- ב. הקמת המבנים החקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- ג. זכויות והגבלות בנייה מפורטות בטבלה מס' 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4.5		10			200 (1)	3000	54A	אחר	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(3)		20			500	3000	54A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9	3 (5)	25		150 (4)	550	3000	54A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(3)					(6)	22722	54B	חקלאי פתוח	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:

ככל ותאושר תכנית פלי"ח כלל מועצתית, זכויות הבניה שיגזרו ממנה לא יהיו בנוסף לזכויות הבניה הקבועות בתכנית זו.

לא יותר ניוד זכויות בין השימוש לפלי"ח ליתר השימושים המותרים ביעוד "מגורים בישוב כפרי". חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שירותי הסעדה.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) גובה המבנים החקלאיים יהיו בהתאם לקריטריונים וההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.

(4) מחסנים, מרפסות מקורות, ממ"ד וחניות מקורות.

(5) בנוסף תותר עוד יחיד הורים עד 55 מ"ר צמודה לבית בעל הנחלה.

(6) בעבור מבנים חקלאיים קשיחים יהיו זכויות הבניה עד 50% מתא השטח ועבור בתי צמיחה וחממות עד 70% מתא השטח. סך כל המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% משטח המגרש.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הסכם פינוי לאתר מוכרז.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה עפ"י מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
4. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
5. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6. בבנייה חדשה תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחשוב עפ"י לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
7. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
8. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.
9. תנאי לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה קבלת אישור מאת פקיד היערות על פי פקודת היערות.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.
11. תנאי למתן היתר בניה לממבנה המסעדה יהיה אישורתיאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון.
12. תנאי להיתר בנייה למעט למגורים יהיה באישור משרד הבריאות.

6.2

עתיקות

"ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע."

6.3

חניה

1. חנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד, בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן ההיתר.
2. חנייה לפל"ח לא תותר בתחום האזור החקלאי בנחלה.

6.4

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך

6.4

חשמל

על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".

קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר. פיוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית באר טוביה.

2. ביוב: כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית, לא יותר פתרון ביוב מקומי.

3. מים בשטחי הפליח בתוכנית זו: חיבור המבנים והמתקנים לצנרת במים הכללית ייעשה עפ"י תוכנית מים כללית ובאישור הוועדה המקומית.

ניקוז, ניצול ושימור מי נגר עילי: מערכת הניקוז בתחום התוכנית תותכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש.

שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ חלוקי נחל ועוד). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

4. בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, קו ניקוז, תא ביוב וחיבור למערכת מט"ש גן יבנה.

5. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת לאספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: שטיפה, גינון, כיבוי אש, וכו', ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה לפי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



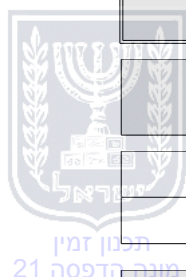
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 2. תנאי למתן היתר בנייה בשטח כאמור - אישור הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 3. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", קבלת רישיון לפי פקודת היערות. 4. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים . קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.



6.7	סטיה ניכרת
	1. כלל שימושי הפל"ח יהיו בבעלות ושימוש בעל הנחלה ו/או בני משפחתו בלבד. 2. כל פעילות המהווה השפעה סביבתית חריגה תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו. לעניין זה, פעילות בעלת השפעה סביבתית חריגה הינה כל פעילות הנעשית שלא כדין, באופן הגורם סכנה לחיים, לבטיחות, לבריאות, לרכוש או לנוחות של הציבור, או שיש בה הפרעה של ממש לשימוש סביר או הנאה ממקרקעין של אדם אחר, בהתחשב עם מקומה וטיבה, לרבות גרימת רעש, ריח, רעידות וזיהום אוויר החורגים מתחום הסביר בסביבת מגורים כפרית, בהתאם לתקנים מקובלים.

6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחויבים על פיהם וכן בהתאם לתקן ישראלי 1918. ב. לכל מבני / מוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה הנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזית. ג. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו עי יועץ נגישות

6.9	הנחיות מיוחדות
	1. המסעדה תהיה בעלת קיבולת של עד 100 סועדים. 2. שעות פעילות המסעדה יהיו בימים א-ה מ- 10:00-23:00 וביום ו' מ- 8:00-13:00



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	אישור מצב קיים מיד עם קבלת תוקף	5 שנים
7.2 מימוש התכנית		
תוך 5 שנים		