

2000340503-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

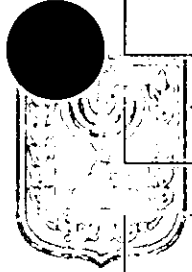
הוראות התכנית

מינהל התכנון מוזיאון צפון
הרצליה

תכנית מס' 255-0278069

ג/22182 החלפת יעודים מאושרים מאזור מגורים למגורים א' עין יעקב

מס' תכנית מס' 255-0278069
מס' תכנון גרסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
סוג תכנית תכנית מפורטת

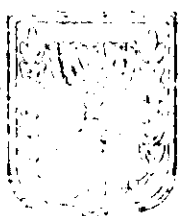
אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
255-0278069
ועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.6.16 לאשר את התכנית
והתכנית לא נקבעה טענה אישור שר
והתכנית נקבעה טענה אישור שר
הגל מינהל התכנון ירייר הועדה המחוזית

הודעה על אישור 255-0278069
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "אזור מגורים" ו-"אזור מגורים א'" עפ"י תכנית ג/14561, המאושרת מיום 23/6/2008 י.פ. 5822. גוש 18417 ח. חלקות 11-12, גוש 18418 ח. חלקה 15, גוש 18420 ח. חלקות 14-13, 25, 27. מגרשים - 131 א', 129 א', 139 נחלות 87-88, 25, 15-16.

תכנית ג/14561 הוכנה כדי להסדיר מצב קיים של ישוב חקלאי שהוקם לפני יותר מ-50 שנה. מטבע הדברים נוצרה דחיפות להסדיר סטטוטורית בניו קיים מזה עשרות שנים והתכנית לא פתרה בעיות מסוימות כמפורט להלן:

1. מגרשים 87-88 (אזור מגורים) אינם מוגדרים כנחלות ברמ"י אלא כמגרשי מגורים רגילים (כנראה שבטעות הן סווגו כנחלות).
מנגד מגרשים 139 ו-131 א' (אזור מגורים א') אושרו למסירה כנחלה ע"י הסוכנות למשפחות המתגוררות בהסנה תכנון זמין 10 הדפסה 10 כיום.

על מנת לסיים את תהליך המסירה של הנחלות לזכאים התבקשה האגודה השיתופית עין יעקב ע"י מינהל מקרקעי ישראל להכין תכנית מפורטת לשינוי יעוד לחלקה א' של נחלה. תכנית מוצעת זו מבצעת החלפת יעודים בין מגרשים 131 א' ו-139 לנחלות 87-88 בכדי להתאים את ההוראות והזכויות התכנוניות לזכויות הקנייניות.

2. תכנית ג/14561 גרמה הרעה בזכויות והוראות הבניה ליח"א ביחס לשאר הישובים במועצה האזורית מעלה יוסף. כמפורט להלן:

0 ג/14561 הגדילה גודל מגרש מינימלי להקמת יח"א ל-750 מ"ר במקום 500 מ"ר (המאושר לכל ישובי המועצה האזורית מעלה יוסף עפ"י ג/9953).

0 באזור מגורים (נחלות) ב-ג/14561 שטחי הבניה ליח"א חושבו כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים במקום כתוספת לשטח המגורים (המאושר לכל ישובי המועצה האזורית מעלה יוסף עפ"י ג/9953).

תכנית מוצעת זו מסדירה את העיוות הנ"ל ע"י הקטנת גודל מגרש מינימלי להקמת יח"א והוספת זכויות ליח"א בנוסף לזכויות המוקנות למגורים.

התכנית המוצעת עורכת הסדרת גבולות מוסכמים בכל שטח התכנית:

1. גבולות המגרשים 129 א' ו-139 א' (בחלק הצפוני) שונו בהסכמה בהתאם למצב הקיים בשטח ללא שינוי השטח הכללי לכל מגרש.

2. התכנית מטמיעה את הגבולות המוסכמים למגרשים 87-88, 15-16, 25, 129 א', 139 א' על מנת להתאים את יעוד הקרקע והגבולות החדשים בהתאם לתשריט חלוקה בהסכמה (א-ח 27/2013) שהוגש לועדה המקומית לצורך הסדרת הגבולות בין השכנים.

התכנית המוצעת מסדירה חריגות בקוי בניין ותכנית קרקע בכל המגרשים בתחום התכנית.

מטרת התכנית:

0 החלפת יעודים מאושרים בתכנית ג/14561 מאזור מגורים א' למגורים ביישוב כפרי (נחלות) ומאזור מגורים (נחלות) למגורים א', בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי המגרשים ללא שינוי בסה"כ מס' יח"ד כולל הסדרת גבולות מוסכמים בכל שטח התכנית והתאמת שימושים, הוראות וזכויות הבניה בהתאם למקובל בכל שטח המועצה האזורית מעלה יוסף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
ג/22182 החלפת יעודים מאושרים מאזור מגורים
למגורים א' עין יעקב

מספר התכנית 255-0278069

1.2 שטח התכנית 8.096 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

221695 קואורדינאטה X

768105 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב עין יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין יעקב			

שכונה מושב עין יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18417	מוסדר	חלק		11-12
18418	מוסדר	חלק		15
18420	מוסדר	חלק		13-14, 25, 27

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/14561	15 - 16, 25, 87 - 88, 129, 131, 139, 151

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / ב / 34	כפיפות	התכנית נמצאת באזור רגישות א'1 . תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	התכנית נמצאת במרקם שמור משולב , שטח שימור משאבי מים ורגישות נופית סביבתית גבוהה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 9 / 2	כפיפות	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 14561	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14561 ממשיכות לחול.	5823	3546	23/06/2008



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



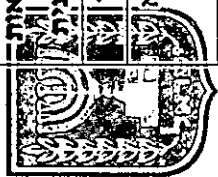
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



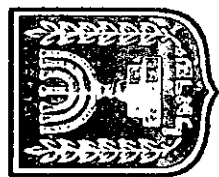
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1-2		יוסף צרפתי			1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע 1		יוסף צרפתי		1	1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר קניימ 1:1250	27/01/2016	יוסף צרפתי	27/01/2016	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תמונת זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אגודה שיתופית מושב עין יעקב	עין יעקב (1)				04-9979073	04-9974993	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב עין יעקב ד. גליל מערבי מיקוד 25135.

דיון זמין
מועד הדפסה 10

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה שיתופית מושב עין יעקב	עין יעקב (1)			04-9979073	04-9974993	

(1) כתובת: מושב עין יעקב ד. גליל מערבי מיקוד 25135.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	

תכנון זמין
מועד הדפסה 10

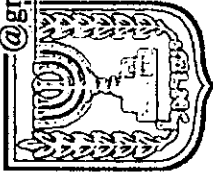
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il

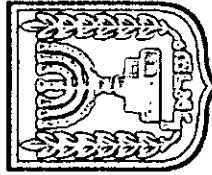
תכנית מס': 255-0278069 - שם התכנית: ג/22182 החלפת יעודים מאושרים מאזור מגורים למגורים א' עין יעקב

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	יעוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Rabee3rabah@gmail.com	04-9971971	04-9971971		כסרא-סמיע (1)	כסרא- סמיע		1153	רביע רבאח	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: ת.ד 25.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.



מונח	הגדרת מונח
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי (צימרים) בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכונים מעת לעת.

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

החלפת יעודים מאושרים בתכנית ג/14561 מאזור מגורים א' למגורים בישוב כפרי (נחלות) ומאזור מגורים (נחלות) למגורים א', בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי המגרשים ללא שינוי בסה"כ מסי יחיד כולל הסדרת גבולות מוסכמים בכל שטח התכנית והתאמת שימושים, הוראות וזכויות הבניה בהתאם למקובל בכל המועצה האזורית מעלה יוסף.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעודי קרקע:

- שינוי יעוד קרקע מ"אזור מגורים" ל- "מגורים א'", ומאזור מגורים א' למגורים בישוב כפרי.
- החלפת שטחים בין יעוד קרקע "שטח פרטי פתוח" ל- "מגורים בישוב כפרי".
- החלפת שטחים בין יעוד קרקע "מגורים א'" ל- "מגורים בישוב כפרי".
- הסדרת הגבולות המוסכמים למגרשים 87-88, 15-16, 25, 129, א', 139 א' על מנת להתאים את יעוד הקרקע והגבולות החדשים לחלוקה המוצעת.
- קביעת השימושים וזכויות והוראות הבניה המותרים למגורים א' ומגורים בישוב כפרי:
- הוספת שימוש מסחרי בחזית המגרש לתאי שטח 87-88 ביעוד מגורים א'.
- הוספת שימוש לתיירות (יח"א) למגרש 139 ביעוד מגורים בישוב כפרי.
- קביעת סה"כ שטחי הבניה עיקרי ושירות.
- קביעת מסי יחידות הדיור ויחידות האירוח לכל מגרש.
- הקטנת קוי בנין בהתאם למצב הקיים בשטח.
- הגדלת תכסית הקרקע.
- קביעת נקודת יחוס למדידת גובה הבנין.
- הוספת קומה מתחת למפלס הכניסה לתאי שטח 87-88, 131, 139.
- קביעת הנחיות להקמת מבני שירות.
- הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

8.096

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
24 יח"א עפ"י תכנית ג/14561 28 יח"א מוצעות על פי הפירוט הבא: 10 יח"א ביעוד מגורים א'+18 יח"א ביעוד מגורים בישוב כפרי.	28		+4	24	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
960 מ"ר ל-יח"א עפ"י תכנית ג/ .14561 1,060 מ"ר ל-יח"א מוצעות על פי הפירוט הבא: 340 מ"ר ל-יח"א ביעוד מגורים א'+720 מ"ר ל-יח"א ביעוד מגורים בישוב כפרי	1,060		+100	960	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
13 יח"ד עפ"י תכנית ג/14561	13			13	יח"ד	מגורים (יח"ד)
2,292 מ"ר עפ"י תכנית ג/ .14561	2,914		+622	2,292	מ"ר	מגורים (מ"ר)
בתאי שטח 87-88 נוסף שטח לשימוש מסחרי עד 30 מ"ר לכל מגרש.	60		+60		מ"ר	מסחר (מ"ר)



תכנון זמין
הדפסה 10

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	129,88,87
מגורים בישוב כפרי	139,131,25,16,15
שטח פרטי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	129,88,87
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	139,131,25,16,15
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	200
חזית מסחרית	מגורים א'	88,87
מבנה להריסה	מגורים א'	87

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' עפ"י ג/14561	2,882	35.60
אזור מגורים עפ"י ג/14561	5,107	63.08
שטח פרטי פתוח עפ"י ג/14561	107	1.32
סה"כ	8,096	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,842.84	35.11
מגורים בישוב כפרי	5,145.58	63.56
שטח פרטי פתוח	107.4	1.33
סה"כ	8,095.81	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	999,994.75
מבנה להריסה	77.23



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. 1 יחידת דיור למגורים.</p> <p>ב. יותרו יח"א כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה.</p> <p>ג. בריכת שחיה פרטית ומבנה עזר לבריכה.</p> <p>ג. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).</p> <p>ד. בתאי שטח מספר 87-88 יותר שימוש מסחרי עפ"י הנחיות סעיף 4.1.2 ד' "מסחר".</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א. בינוי /או פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> o הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: o יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח. o יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. o כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. o לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.
ב	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> o בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח 2008 - [בריכת שחיה ציבורית/פרטית]. o המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר. o לבריכת שחיה לא מקורה תותר בניה בקו בנין אחורי ו-צידי עד 1 מטר. o שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיכלים המסוכנים. שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה. o תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף לתקנות רישוי עסקים - תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, תשנ"ד 1994, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח - 2008. o תנאי למתן היתר בניה לבריכות זרמים שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות - "תנאי תברואה נאותים לבריכות זרמים (בריכות זרמי אויר ומים)", ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח - 2008.
ד	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <ul style="list-style-type: none"> o הגובה של הבנין למגורים יהיה 8.5 מ' הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים. o גובה יחידות האירוח, במידה ויבנו כיחידות נפרדות מבנין המגורים, יהיה 6 מ'. הגובה ימדד ממפלס רצפת יחידת האירוח. o מס' הקומות למגורים כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה. o גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	מגורים א'
	תוך התאמה ארכיטקטונית.
ה	<p>מסחר תאי שטח 87-88 :</p> <p>ניתן יהיה להקים חנות אחת בשטח כולל של עד 30 מ"ר. שטחה של החנות ימנה כשטח עיקרי בסך אחוזי הבניה המותרים לשימוש התיירותי-יחידות האירוח. חזית הכניסה תהיה בתחום המצוין כחזית מסחרית בקו בנין עד 0 קדמי ובקו בנין צדדי 0 בהסכמת שכן. גובה החנות לא יעלה על 6 מטר כולל גג רעפים. החנות תוכל להיות חלק אינטגרלי מהבית או במבנה נפרד. במקרה בו המבנה יהיה נפרד יעוצב המבנה באופי הבנין וישתלב בסביבה הן בחומרי הגמר, הגובה והנגישות ובאישור הועדה המקומית. הקמת חנות זו מותנית בהקצאת מקומות חניה למסחר כנדרש בתקנות, ובנפרד ממקומות החניה הנדרשים עבור יחיד במגרש. הגישה לחנות תהיה נפרדת עם אפשרות נגישות משלה, כולל הפרדה במתקני סילוק אשפה. בחנות יותרו השימושים הבאים: אטליו, מכירת מזון מהיר כגון: פלאפל, פיצה, מוצרי מאפה, גלידה, ממתקים וכדו', בית קפה שכונתי, צמחי נוי ופרחים, צעצועים, ספרים, כלי כתיבה ומוצרי ניר, מספרה, מכוני יופי, אופטיקה, צילום, משרדים כגון: נסיעות, תיווך, עורך דין, רואה חשבון וכדו'. לכל שירותי המזון יידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של הרשות המקומית. על השימושים לא להוות מטרד, רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ולא לפגוע באיכות חיי המגורים ובפרטיותם. הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית פיתוח ע"י מחלקת הנדסה של הרשות המקומית. התכנית תכלול: שבילי, גישה, חניות, מערכות ומתקני תשתית למים, ניקוז, גינון, גדרות, תאורה ושילוט על רקע מפה מצבית.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>דודי שמש בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. מתקני אשפה הועדה המקומית בשיתוף המועצה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים. מסתורי כביסה יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן. גגות הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. גדרות מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה בגבולות המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	מגורים א'																														
	<p>0 מיכלי גז ודלק לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסותרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>0 מזגנים תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>																														
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</p> <p>טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/9953:</p> <table border="1" data-bbox="678 811 1264 1501"> <thead> <tr> <th>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים</th> <th>מבנה משק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20</td><td>לולים למטילות</td></tr> <tr><td>40</td><td>כל יתר סוגי הלול</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי אימון לעופות</td></tr> <tr><td>20</td><td>מבנה או סככת רפת</td></tr> <tr><td>30</td><td>מבנים לצאן</td></tr> <tr><td>20</td><td>אורות</td></tr> <tr><td>150</td><td>מרכז מזון ציבורי</td></tr> <tr><td>40</td><td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td></tr> <tr><td>20</td><td>מכון רדייה</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td></tr> <tr><td>50</td><td>בתי צמיחה מחוממים באויר</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי רשת צל</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי גידול לפטריות</td></tr> <tr><td>100</td><td>כלביות-ענף מסחרי</td></tr> </tbody> </table>	מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק	20	לולים למטילות	40	כל יתר סוגי הלול	20	בתי אימון לעופות	20	מבנה או סככת רפת	30	מבנים לצאן	20	אורות	150	מרכז מזון ציבורי	40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	20	מכון רדייה	20	בתי צמיחה לפרחים וירקות	50	בתי צמיחה מחוממים באויר	20	בתי רשת צל	20	בתי גידול לפטריות	100	כלביות-ענף מסחרי
מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק																														
20	לולים למטילות																														
40	כל יתר סוגי הלול																														
20	בתי אימון לעופות																														
20	מבנה או סככת רפת																														
30	מבנים לצאן																														
20	אורות																														
150	מרכז מזון ציבורי																														
40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי																														
20	מכון רדייה																														
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות																														
50	בתי צמיחה מחוממים באויר																														
20	בתי רשת צל																														
20	בתי גידול לפטריות																														
100	כלביות-ענף מסחרי																														
4.2	מגורים בישוב כפרי																														
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. 2 יחידות דיור למגורים.</p> <p>ב. יותרו יח"א כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה.</p> <p>ג. בריכת שחיה פרטית ומבנה עזר לבריכה.</p> <p>ד. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).</p>																														
4.2.2	הוראות																														
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>0 הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים:</p> <p>0 יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח.</p> <p>0 יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>0 כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>																														



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.2	מגורים בישוב כפרי
ב	<p>0 לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p> <p>הוראות בנייה</p> <p>0 בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח 2008-[בריכת שחיה ציבורית/פרטית].</p> <p>0 המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר.</p> <p>0 לבריכת שחיה לא מקורה תותר בניה בקו בנין אחורי ו-צידי עד 1 מטר.</p> <p>0 שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיכלים המסוכנים. שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה.</p> <p>0 תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף לתקנות רישוי עסקים- תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, תשנ"ד 1994, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008.</p> <p>0 תנאי למתן היתר בניה לבריכות זרמים שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות- "תנאי תברואה נאותים לבריכות זרמים (בריכות זרמי אויר ומים)", ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008.</p>
ד	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>0 הגובה של הבנין למגורים יהיה 8.5 מ' הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים.</p> <p>גובה יחידות האירוח, במידה ויבנו כיחידות נפרדות מבנין המגורים, יהיה 6 מ'. הגובה ימדד ממפלס רצפת יחידת האירוח.</p> <p>0 מס' הקומות למגורים כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה.</p> <p>0 גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>0 דודי שמש בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>0 מתקני אשפה הועדה המקומית בשיתוף המועצה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>0 מסתורי כביסה יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>0 גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>0 גגות הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>0 גדרות מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה בגבולות המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.2	מגורים בישוב כפרי																														
	<p>0 מיכלי גז ודלק לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסותרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>0 מזגנים תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>																														
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</p> <p>טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/9953:</p> <table border="1" data-bbox="678 811 1246 1499"> <thead> <tr> <th>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים</th> <th>מבנה משק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20</td><td>לולים למטילות</td></tr> <tr><td>40</td><td>כל יתר סוגי הלול</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי אימון לעופות</td></tr> <tr><td>20</td><td>מבנה או סככת רפת</td></tr> <tr><td>30</td><td>מבנים לצאן</td></tr> <tr><td>20</td><td>אורוות</td></tr> <tr><td>150</td><td>מרכז מזון ציבורי</td></tr> <tr><td>40</td><td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td></tr> <tr><td>20</td><td>מכון רדייה</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td></tr> <tr><td>50</td><td>בתי צמיחה מחוממים באויר</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי רשת צל</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי גידול לפטריות</td></tr> <tr><td>100</td><td>כלביות-ענף מסחרי</td></tr> </tbody> </table>	מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק	20	לולים למטילות	40	כל יתר סוגי הלול	20	בתי אימון לעופות	20	מבנה או סככת רפת	30	מבנים לצאן	20	אורוות	150	מרכז מזון ציבורי	40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	20	מכון רדייה	20	בתי צמיחה לפרחים וירקות	50	בתי צמיחה מחוממים באויר	20	בתי רשת צל	20	בתי גידול לפטריות	100	כלביות-ענף מסחרי
מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק																														
20	לולים למטילות																														
40	כל יתר סוגי הלול																														
20	בתי אימון לעופות																														
20	מבנה או סככת רפת																														
30	מבנים לצאן																														
20	אורוות																														
150	מרכז מזון ציבורי																														
40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי																														
20	מכון רדייה																														
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות																														
50	בתי צמיחה מחוממים באויר																														
20	בתי רשת צל																														
20	בתי גידול לפטריות																														
100	כלביות-ענף מסחרי																														
4.3	שטח פרטי פתוח																														
4.3.1	שימושים																														
	עפ"י יעוד "שטח פרטי פתוח" בתכנית ג/14561 המאושרת.																														
4.3.2	הוראות																														
א	בינוי ו/או פיתוח																														
	עפ"י יעוד "שטח פרטי פתוח" בתכנית ג/14561 המאושרת.																														
ב	השלמת מגרשים																														
	תא שטח מס' 200 יצורף למגרש ביעוד "שטח פרטי פתוח" בתכנית מס' ג/14561 המאושרת. כל ההוראות בתא שטח מס' 200 יהיו עפ"י "שטח פרטי פתוח" בתכנית מס' ג/14561 המאושרת.																														



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קובץ תוכנית	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה - מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת הקניסה	מעל הקניסה				שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי			
3 הת"מ זמין	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	2	(1) 8.5	1	40	400	50	350	88	מגורים א'	מגורים א'
	(2) 3	(5) 3	(5) 3		1	(1) 6	(4) 4	40	160		(3) 160	88	מסחר ואירוח	
3 ג/6) דפסה 10	(2) 3	(7) 3	(2) 3	1	2	(1) 8.5	1	40	264	50	214	87	מגורים א'	מגורים א'
	(2) 3	(9) 3	(5) 3		1	(1) 6	(4) 2	40	80		(3) 80	87	מסחר ואירוח	
3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	8.5	1	40	400	50	350	129	מגורים א'	מגורים א'
	(2) 3	(2) 3	(2) 3		1	6	(4) 4	40	160		160	129	אירוח כפרי	
3	(11) 3	(11) 3	(11) 3	1	2	(1) 8.5	2	40	500	100	400	139	מגורים	מגורים
	(11) 3	(11) 3	(11) 3		1	(1) 6	(4) 2	40	80		80	139	אירוח כפרי	
3	(12) 3	(12) 3	(12) 3	1	2	(1) 8.5	2	40	500	100	400	131	מגורים	מגורים
	(12) 3	(12) 3	(12) 3		1	(1) 6	(4) 4	40	160		160	131	אירוח כפרי	
3 הת"מ זמין	(13) 3	(13) 3	(13) 3	2	2	8.5	2	40	500	100	400	15	מגורים	מגורים
	(13) 3	(13) 3	(13) 3	1	1	6	(4) 4	40	160		160	15	אירוח כפרי	
3 הת"מ זמין	(13) 3	(13) 3	(13) 3	2	2	8.5	2	40	500	100	400	16	מגורים	מגורים
	(13) 3	(13) 3	(13) 3	1	1	6	(4) 4	40	160		160	16	אירוח כפרי	
3 הת"מ זמין	(13) 3	(13) 3	(13) 3	2	2	8.5	2	40	500	100	400	25	מגורים	מגורים
	(13) 3	(13) 3	(13) 3	1	1	6	(4) 4	40	160		160	25	אירוח כפרי	

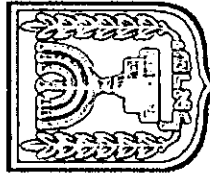
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

תערה ברמת הטבלה:
 תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הקניסה הקובעת אל מתחת למפלס הקניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

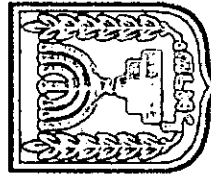
תותר תניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0.

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ראה סעיף "מגבלות בניה לגובה".
- (2) ראה סעיף "הוראות בנייה".
- (3) יותר שימוש מסחרי על חשבון שטח יח"א עד 30 מ"ר.
- (4) מספר יח"א.
- (5) ראה סעיף "מסחר".
- (6) ראה סעיף "הוראות בנייה".
- (7) קוי הבנין למבנים קיימים כמסומן בתשריט
ראה סעיף "הוראות בנייה".
- (8) קוי הבנין למבנים קיימים כמסומן בתשריט.
- (9) קוי הבנין למבנים קיימים כמסומן בתשריט
ראה סעיף "מסחר".
- (10) קוי הבנין למבנים קיימים כמסומן בתשריט
ראה סעיף "הוראות בנייה".
- (11) ראה סעיף "הוראות בנייה".
- (12) קוי הבנין למבנים קיימים כמסומן בתשריט
ראה סעיף "הוראות בנייה".
- (13) ראה סעיף "מבנים קיימים".



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק תו"ב.
- ג. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום המגרשים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח הינו קבלת אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות בדבר הקרבה בין יח"א למבני משק קיימים בנחלות הסמוכות.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, הגשת נספח בינוי ובו יוצגו פתרונות חניה עפ"י התקן וכן דרכי גישה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה ליחידות האירוח הנוספות מכוח תכנית זו יהיה חו"ד משרד הבריאות בנוגע לפתרון הביוב לישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.2

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון	
1.0 מ'	ארון רשת
3.0 מ'	שנאי על עמוד

6.2	<p>חשמל</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל וזוהי תכנון זמין הדפסה 10</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].</p>
6.3	<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>תכנון זמין הדפסה 10</p>
6.4	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>
6.5	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
6.6	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק תכנון ובניה.</p>
6.7	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>כל צנרת המים והאביזרים יעמדו בת"י 5452.</p> <p>החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>כל צנרת המים והביוב תונח בהתאם להנחיות להנחת קוי מים לשתייה וקוי מים שאינם לשתייה</p> <p>תכנון זמין הדפסה 10</p>

<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>(מש"ל), אוקטובר 2012. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפנינו פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p>6.9 הריסות ופינויים</p>	<p>6.9</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	
<p>6.10 עתיקות</p>	<p>6.10</p>
<p>○ השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): 2900/0 " שפייה, ח' " י.פ. 1091 עמוד 1359 מיום 18/5/1964, הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. ○ כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. ○ במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען הזים במימונו כפי שנקבע בדן ועפ"י תנאי רשות העתיקות. ○ במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.11 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.11</p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר, חתימת מורשה נגישות על תשריט הבקשה ונספח החניה כולל מספר רישון.</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.14	מבנים קיימים
	<p>הועדה המקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. 0 לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. <p>תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגליזציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אגודה שיתופית מושב עין יעקב 501608137		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אגודה שיתופית מושב עין יעקב 501608137		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500262522		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יוסף צרפתי עורך ראשי 515345577		



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10