

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2040397

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0350397

מושב מולדת - חילופי שטחים באזור המגורים

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הגלבוע"  
 אישור תכנית מס' 204-0350397  
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את  
 התכנית ביום 19.11.2016  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה

ארכיב מינהל התכנון  
 10-10-2016

הודעה על אישור תכנית מס' 204-0350397  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7368  
 מיום 26.7.2016

ארכיב מינהל התכנון  
 10-10-2016  
 נת קבל

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבצעת רה-תכנון גבולות 4 מגרשי מגורים לא מבונים, הסמוכים לאזור המגורים המבונה והמאושרים בתכנית תקפה, באופן שישווה מידותיהם ושטחיהם ויקל על פיתוחם.  
התכנית משנה קווי בניין בהתאם לקבוע בשטח ההרחבת הדרומית המאושרת במושב מולדת. התכנית אינה משנה יחס שטחי יעוד הקרקע וזכויות הבניה הקבועות בתכנית מאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      מושב מולדת - חילופי שטחים באזור המגורים

מספר התכנית      204-0350397

1.2 שטח התכנית      3.755 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מקומית

לפי סעיף בחוק      א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 2, א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגלבוע

241265 קואורדינאטה X

721285 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב מולדת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23281	מוסדר	חלק	26, 29, 50	24, 27-28, 30, 52, 55, 96

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12036	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	4986	2697	17/05/2001
ג/ גל/ מק/ 52	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	5193		12/06/2003

## 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				רוני צ. דוקטורי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1000	1		רוני צ. דוקטורי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	30/06/2016	רוני צ. דוקטורי	30/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	30/06/2016	רוני צ. דוקטורי	30/06/2016		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
	פרטי			מולדת, כפר בני ברית מושב חקלאי בע"מ	מולדת בני ברית	(1)		04-6511112	04-6511110	mirie@m- moledet.org .il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גלבוץ.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מולדת, כפר בני ברית מושב חקלאי בע"מ	מולדת בני ברית	(1)		04-6511112	04-6511110	mirie@m- moledet.org.il

(1) כתובת: ד.נ. גלבוץ.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	
חוכר			מולדת, כפר בני ברית מושב חקלאי בע"מ	מולדת בני ברית	(1)		04-6511112	04-6511110	mirie@m- moledet.org.il

(1) כתובת: ד.נ. גלבוץ.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	זוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוני צ. דוקטורי	3621979	א.ב. מתכננים בע"מ	מגדל העמק	מגדל העמק		04-6444036	04-6444039	roni_d@abt.c o.il
מודד	מודד	נגאר שוכאת	783	שוכאת נגאר	דבוריה	(1)		04-6702523	04-6702523	Sh- naggar@beze qint.net

(1) כתובת: כפר דבוריה, ת.ד. 1027.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

2.1.1 הצרחת שטחים בין מגורים, שצ"פ ודרך ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע

2.1.2 הרחבת דרך

2.1.3 שינוי קווי בנין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הצרחת שטחים בין מגורים, דרכים ושצ"פ ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, ע"פ סעיף 62א(א)1

2.2.2 הרחבת דרך, ע"פ סעיף 62א(א)2

2.2.3 שינוי קווי בנין, ע"פ סעיף 62א(א)4

2.2.4 שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי, ע"פ סעיף 62א(א)5

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.755
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	846			846	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	21
דרך מוצעת	23, 22
מגורים א'	4 - 1
שטח ציבורי פתוח	12, 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	4 - 2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	21
מבנה להריסה	דרך מוצעת	23
מבנה להריסה	מגורים א'	3
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	11

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	2,115	56.33
דרך מאושרת	358	9.53
שטח ציבורי פתוח	1,282	34.14
<b>סה"כ</b>	<b>3,755</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	78	2.08
דרך מוצעת	280.46	7.47
מגורים א'	2,114.89	56.32
שטח ציבורי פתוח	1,281.59	34.13
<b>סה"כ</b>	<b>3,754.94</b>	<b>100</b>

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

שטח במ"ר	סוג ישות
280.33	דרך / מסילה לביטול
26.97	מבנה להריסה

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ע"פ המפורט בתכניות מס' ג/12036 ו-ג/מק/52 המאושרות
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי הבניה יהיו באיכות גבוהה ובעלי עמידות לטווח ארוך. קירות חוץ יהיו בגמר טיח במבחר מוגדר של צבעים שיקבעו ע"י ועדת התכנון של הישוב. יותר שימוש בחומרי גמר וחיפוי אחרים לרבות: אבן, עץ וזכוכית בכפוף לאישור ועדת התכנון של הישוב.</p> <p>תתאפשר בניית גגות שטוחים, משופעים ו/או משופעים בחלקם, קירוי גג משופע יהיה מרעף צבעוני לפי מבחר שיקבעו ע"י ועדת התכנון של הישוב.</p> <p>תובטח התקנה של מסתור מתאים למערכות המוצבות על גגות (דודי שמש, מתקנים פטור-וולטאיים, מערכות מיזוג וכו').</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>פרגולות וחצרות שירות: תותר הקמה של פרגולות במגבלות קווי הבנין. הפרגולה תהיה מעץ או ממתכת, כחלק אינטגרלי מהמבנה. יותרו חצרות שירות בחזית צידית או אחורית בהן יותר קירוי עליון בחומרים קלים, השטח המקורה יכלל בשטחי השרות המותרים.</p> <p>מחסן ביתי (מבנה עזר): תותר הקמת מחסן ביתי בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר ובגובה שאינו עולה על 2.20 מ' (גובה פנימי) תותר הצבת המחסן בגבול מגרש צידי או אחורי או אחורי-צידי בלבד ובהסכמת השכן הגובל ובאופן שלא יהיו פתחים המופנים לגבול המגרש. ניקוז גג המחסן יופנה לחצר המבקש. חומרי הבניה למחסן יהיו באיכות גבוהה ובעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>קירות וגדרות: תותר הצבת גדר מתכת בגבול המגרש ו/או קיר אבן מתוכנן, בהתאם לפרט אחיד שיאושר ע"י ועדת התכנון בישוב, ובלבד שגובה החיץ הכולל לא יעלה על 1.50 מ'. ניתן יהיה להתקין גדרות רשת בגובה מרבי של 1.10 מ' בצמוד למחיצה הירוקה. אפשר שגבולות בין מגרשים (צידי ואחורי) יהיו במסלעה מאבן טבעית.</p> <p>מתקני אשפה: ריכוזי אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות הרשות המקומית במסגרת בסמוך לדרך ו/או בשטח פתוח הסמוך לה ו/או בתחום המגרש במבנה מסתור בגבול המגרש הקדמי-צידי, הכל באישור ובתיאום עם מחלקת התברואה של המועצה והועדה המקומית לתו"ב.</p> <p>חניה: תותר חניה מקורה בגג רעפים, בשטח שאינו עולה על 30 מ"ר ובגובה שאינו עולה על 2.50 מ'</p>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים א'</b></p> <p>ממפלס המדרכה בחזית התניה. לא תותר הקמת יותר ממבנה חניה אחד למגרש. שטח התניה המקורה יכלל בשטחי השרות המותרים. קירוי החניה יותר בקו צידי 0 ובנסיגה של 1.0 מ' מגבול מגרש קדמי. ניקוז גג החניה יופנה לחצר המבקש. חומרי הבניה יהיו באיכות גבוהה ובעלי עמידות לטווח ארוך.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p>ע"פ המפורט בתכניות מס' ג/12036 ו-ג/גל/מק/52 המאושרות</p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p>ע"פ המפורט בתכניות מס' ג/12036 ו-ג/גל/מק/52 המאושרות</p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לפיתוח של דרכים חדשות ו/או הרחבתן של קיימות, תוכן תכנית פיתוח, לאישור הועדה המקומית לתו"ב.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.4.2</b></p>	<p>ע"פ המפורט בתכניות מס' ג/12036 ו-ג/גל/מק/52 המאושרות</p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לפיתוח של דרכים חדשות ו/או הרחבתן של קיימות, תוכן תכנית פיתוח, לאישור הועדה המקומית לתו"ב.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי						מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
5	4 (3)	(2)	(2)	2	7 (1)	2	4	35	10	40	500	4 - 1	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד ששטחי הבניה הכוללים ישמרו.

(2) גובה מבנה ימדד מגובה +0.00 של הבית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה מרבי למחסן 2.20 מ'.

(2) מרווח צידי אחד יקבע כ-4 מ' והשני בהתאמה 3 מ' באופן עוקב בכל המגרשים בהתאם לתשריט.

יותר קו בנין צידי 0 ו/או צידי אחורי 0 למחסן ובלבד שלא יהיו פתחים לצד גבול המגרש.

(3) יותר קו בנין 0 למחסן ובלבד שלא יהיו פתחים לצד גבול המגרש.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p><b>מים:</b> אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב.</p> <p><b>ניקוז:</b> תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p><b>ביוב:</b> 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><b>תברואה:</b> סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בתחום שטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה או לחלופין יוצג פתרון אזורי לריכוזי אשפה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.1</b></p>								
<p><b>6.2 חשמל</b></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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאיזור 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 התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" data-bbox="191 1927 1212 2109"> <thead> <tr> <th>מחיר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	<p><b>6.2</b></p>
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן								
קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף	3.0 מ'								
קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד	2.0 מ'								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'								

6.2	<b>חשמל</b>
	<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' -</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' -</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' -</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 5.0 מ' -</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' -</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ' -</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ' -</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</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 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.3	<b>תקשורת</b>
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.4	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
6.5	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>תנאי למתן היתר לבניה חדשה באזור מבני המשק הינו התייעצות עם היחידה הסביבתית לנושא הנחיות ומגבלות בניה החלות באזור זה, בהתייחס להשפעות על אזור המגורים הסמוך.</p>
6.6	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום, בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות</p>



<p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
<p><b>6.7 עתיקות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p><b>6.8 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית ללא אישור מפקדת העורף בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.9 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.10 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ולשיקול דעתה.                  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	
<p><b>6.12 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:                  א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.                  ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.13 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>הריסה:                  מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה                  תנאי לקבלת היתר בניה או חפירה במגרש הכולל מבנה המסומן מתוקף תכנית זו להריסה הינו ביצוע הריסה בפועל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתו"ה ובתיאום עימה.                  פינוי:                  פסולת בנין ועודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

6.14	<b>חומרי הפירה ומילוי</b>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה ופינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ע"פ הנחיות הרשות המקומית.</p>	
6.15	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p>	
6.16	<b>שרותי כבאות</b>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
6.17	<b>קולטי שמש על הגג</b>
<p>תותר הצבת מערכות סולאריות, לרבות מערכות פוטוולטאיות, על גגות המבנים ובתנאי שתוסתרנה במסתורים שיהיו חלק אינטגרלי מן המבנים. בבקשה להיתר בניה יסומנו כל המתקנים שיוצבו על הגג, וכן תסומן דרך הסתרנם, לשביעות רצון ועדת התכנון של הישוב. בגג שטוח יותר מסתור דוד שמש החורג בהיקף הנמוך מ-1 מ' מגובה המבנה המקסימאלי הקבוע בטבלה 5 בהוראות תכנית זו.</p>	
6.18	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הגשת תכנית בינוי הכוללת: עבודות עפר ופריצת דרכים, תכניות כוללות לביוב, מים וניקוז חשמל ותקשורת וכן פירוט קירות תומכים מסלעות וגידורי חזיתות רחוב מפלסי המגרשים ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
6.19	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>כל ההוראות הנוספות לתכניות מס' ג/12036 ו-ג/מק/52 המאושרות תמשכנה לחול, מלבד ההוראות הנוספות המשתנות מכוח תכנית זו.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלבים שייקבעו ע"י יזם התכנית והוועדה המקומית לתכנון והבניה.	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מולדת, כפר בני ברית מושב חקלאי בע"מ 570002631	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מולדת, כפר בני ברית מושב חקלאי בע"מ 570002631	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקומית קעי ישראל 500101761	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מולדת, כפר בני ברית מושב חקלאי בע"מ 570002631	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> רוני צ. דוקטורי שם ומספר תאגיד: א.ב. מתכננים בע"מ 511536575	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>