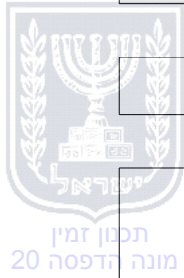


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0375675

שימושי שת"ח ושמ"ח בראש נחלות- כפר יחזקאל



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגלבוע  
סוג תכנית  
צפון  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/08/2018

לאשר את התוכנית

07/11/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

האגודה החקלאית של מושב כפר יחזקאל החליטה ליזום תכנית זו, בהתאם להחלטות הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל והמועצה הארצית וזאת על מנת ליצור תשתית מתאימה לפיתוח התיירות ומקורות פרנסה חילופיים עקב המצב בענף החקלאות.

האגודה, הוועדה והמועצה האזורית מעוניינים ליצור תשתית לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) אך תוך שמירה על אופיו החקלאי של המרחב התכנוני ותוך מניעת פגיעה בפעילות החקלאית הקיימת בישובים. על פי החלטת מנהל מקרקעי ישראל ועל פי דו"ח ועדת הבר והחלטת הממשלה, יותרו שמושי פלי"ח בנחלות (בתחום 2.5 דונם בראש הנחלה) וזאת על מנת לאפשר לחקלאים להתקיים ממקורות פרנסה אחרים (עקב המצב בענף החקלאות).

כמו כן ישנם שמושים רבים הקיימים בפועל בשטחי הנחלות כמו- צימרים, מבני תיירות מקומית, סככות איחסון וכד' הקיימים בשימושים חורגים או ללא היתר כלל.

תכנית זו באה להוסיף שמושי פלי"ח (ללא תוספת זכויות בנייה) ולאפשר למתיישבים לקבל היתרים לשמושי מונה הדפסה 20

פלי"ח ותיירות פנימית בראש הנחלה.

היתר בנייה ליחידות נופש ו/או יוזמות תיירותיות אחרות יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

שימושי שת"ח ושמ"ח בראש נחלות- כפר יחזקאל

204-0375675

מספר התכנית

473.252 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

הגלבוע	מרחב תכנון מקומי
234225	קואורדינאטה X
719000	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

כל הנחלות המאושרות ברחבי מושב כפר יחזקאל.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: כפר יחזקאל

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מושב כפר יחזקאל

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20593	מוסדר	חלק		93
23085	מוסדר	חלק		123, 171, 186, 214-226
23086	מוסדר	חלק		74-79, 83, 124-125, 129, 131, 143, 150-157, 159
23087	מוסדר	חלק		64-65, 73, 82, 85, 117, 139-144, 149-157
23088	מוסדר	חלק		66, 75, 83, 90-98, 110
23089	מוסדר	חלק		76, 94, 120-130

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 20



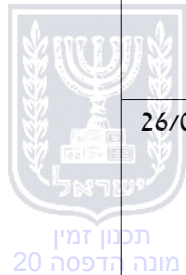
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
05/10/2006		5587	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 2 / 6. הוראות תכנית תתל/ 2 / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 2 / 6 / 13
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12342	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12342 ממשיכות לחול.	5705	4013	20/08/2007
ג/ 1760	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1760 ממשיכות לחול.	2606	1108	21/02/1980
ג/ 11664	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11664 ממשיכות לחול.	4958	1550	08/02/2001
ג/ 12330	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12330 ממשיכות לחול.	5028	303	01/11/2001
ג/ 12331	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12331 ממשיכות לחול.	5051	1352	04/02/2002
ג/ 12932	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12932 ממשיכות לחול.	5166	1834	13/03/2003
ג/ 13311	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13311. הוראות תכנית ג/ 13311 תחולנה על תכנית זו.	5270	1811	02/02/2004
ג/ 14405	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14405. הוראות תכנית ג/ 14405 תחולנה על תכנית זו.	55930	460	08/11/2006
ג/ 14989	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14989 ממשיכות לחול.	5643	2097	22/03/2007
ג/ 14990	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14990 ממשיכות לחול.	5567	4675	22/08/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 15571	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15571 ממשיכות לחול.	5570	4760	28/08/2006
ג/ 19468	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19468. הוראות תכנית ג/ 19468 תחולנה על תכנית זו.	69110	716	06/11/2014
ג/ 21242	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21242 ממשיכות לחול.	6854	7329	10/08/2014
ג/ 21281	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21281. הוראות תכנית ג/ 21281 תחולנה על תכנית זו.	6942	1832	15/12/2014
ג/ 21291	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21291 ממשיכות לחול.	6979	3175	02/02/2015
ג/ 4508	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4508 ממשיכות לחול.	3295	1264	23/01/1986
ג/ 8184	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8184 ממשיכות לחול.	4895	4028	21/06/2000
ג/ גל/ מק/ 173	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 173. הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 173 תחולנה על תכנית זו.	6629	6893	17/07/2013
ג/ גל/ מק/ 25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 25. הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 25 תחולנה על תכנית זו.	5254		08/12/2003



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ גל/ מק/ 48	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 48. הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 48 תחולנה על תכנית זו.	5605	902	17/12/2006
ג/ גל/ מק/ 66	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 66 ממשיכות לחול.	5285		24/03/2004

**הערה לטבלה:**

בכל מקום בו תכנית תקפה קודמת קבעה זכויות בניה ו/או הוראות מטיבות יותר ביחס לתכנית זו, הוראות מטיבות אלו יחולו לצד יתר הוראות תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	21/03/2018	איתי זהבי	14/03/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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			אגודה חקלאית שתופית כפר יחזקאל	כפר יחזקאל	(1)		04-6531645	04-6555712	motida4@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: יזם ומגיש התכנית, כתובת: ת.ד. 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית שתופית כפר יחזקאל	כפר יחזקאל	(1)		04-6531645	04-6555712	motida4@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל-מחוז צפון	נצרת עילית	חרמון	2	04-6508512	04-6508512	
חוכר				אגודה חקלאית שתופית כפר יחזקאל	כפר יחזקאל	(1)		04-6531645	04-6555712	motida4@ gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רשוי	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot-shev@zahav.net.il



תכנון זמין  
הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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
פלי"ח	כמפורט בסעיף 4.1

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

הוספת שימושי פלי"ח בנחלות במושב כפר יחזקאל

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושי פלי"ח בנחלות
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
3. הסדרת נושא השימור בחלק ההסטורי של הישוב.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501 - 505, 507, 509 - 513, 519 - 525, 527

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501 - 505

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	473,252.84	100
סה"כ	473,252.84	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	473,252.84	100
סה"כ	473,252.84	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים ביעוד כפרי :</p> <p>1. כל השימושים שהותרו ע"פ תוכניות מאושרות חלות</p> <p>2. בנוסף לשימושים המאושרים יותרו שימושים המבוססים על פעילות חקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח)</p> <p>השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילות מפורטת ע"פ הקבוצות להלן :</p> <p>1. קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממו ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</li> <li>- מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</li> <li>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקרור.</li> <li>- סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</li> </ul> <p>2. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות :</p> <p>א. עבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא : מחלבה, מגבנה, יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גידול פירות אקזוטיים, גידול ורבוני יחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לפעילות החקלאית בה נכללים הקטגוריות הבאות :</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן : אחסון תיירותי (בהתאם לתקני הפיסיים לתכנון של משרד התיירות) הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון :</p>





יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית.</li> <li>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי וקידומו.</li> <li>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</li> <li>4. בריכה טיפולית.</li> <li>5. הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחד במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</li> <li>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</li> </ol> <p>בנחלות (תאי שטח) מס' 507, 519 - 522, 525, 527 לא יותרו שמושי פל"ח מקבוצה מס' 1 היות ושימושים אלה מאושרים בשטח אזור למבני משק ומבנים חקלאים בנחלה בתכנית ג/12342.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח: קבוצות מס' 2 ו-3 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באיזור המגורים בישוב כפרי וזאת בנוסף לשימוש "מגורים".</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ב ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשירותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד', צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותר גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה כנ"ל: הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחנויות: התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים : בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב, לפירסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדסת הועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 40X60 ס"מ.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה ותחבורה : דרכי גישה פנימיות תבוצענה ע"פ תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. הועדה המקומית תודיע לוועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה חקלאי עבור מבנה משק הינו אישור משרד החקלאות.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח :</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באיזור מגורים.</p> <p>ב. * לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים :          חומרים מסוכנים (חומ"ס), חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים הנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילו פל"ח תותנה באישור משרד איכה"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למינהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ- 18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ז. איכות האויר- ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ח. רעש- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באיזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום מ 6:00 עד 22:00 עד DBA 45. בשעות הלילה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>מ 22:00 עד 6:00 לא יעלה על רעש הרקע.                      ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.                      י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.                      יא. פעילות פל"ח שבה נדרשים מים בתהליך היצור תותר רק בישוב שבו קיימת מע' ביוב מרכזית.</p>
ז	<p><b>תשתיות</b>                      קווי תשתיות ומים: בתאי שטח הרלוונטים בהם מסומן מעבר קו מים באיכות מי שתיה ע"פ תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים.</p>
ח	<p><b>תשתיות</b>                      בדיקת תשתיות וכושר נשיאה: לאחר ניצול של 40% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח' אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>
ט	<p><b>תנאי להפעלה</b>                      שימוש במבני פל"ח: כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים א' תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>
י	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b>                      אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בחוקיות מבנה שנבנה מכוח היתר כחוק.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	3	3	1	2	(3) 8.5	35	(2) 35			10	25	(1) 2500	501 - 505, 523 - 524	מגורים כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	4	3	3	1	2	(3) 8.5	50	(2) 50			10	40	(1) 2500	507 - 509, 513 - 519, 522, 525, 527	מגורים בישוב כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

א. יח' האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.

ב. תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי הצמוד השייך לנחלה (שהינו חלק מהנחלה). במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צידי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או ע"פ הקיים ומאושר בתכנית התקפה.

(2) זכויות אלה הן לשמושים המאושרים בתכניות תקפות, תותר המרה לשמושי פל"ח עד למקסימום זכויות לפי קבוצת השמושים להלן: קבוצת שמושים מס' 1-200 מ'ר, קבוצת שימושים מס' 2-3 : 140

מ"ר שימושים מבוססים על פעילות חקלאית. 160 מ"ר שימושים תומכים לחקלאים פעילים. סה"כ 500 מ"ר לפל"ח.

(3) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. לבקשה להיתר לפלי"ח יצורף דוח הכולל פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.</p> <p>ב. תנאי טופס 4 הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה ראשון כלשהו בתחום נחלות הנמצא בתחום תאי שטח 501-505, כל אחד מהן בנפרד, יהיה עריכת תיק תיעוד מתחמי לנחלה נשואת הבקשה להיתר, זיהוי המבנים, המתקנים והנטיעות ההסטוריים (במידה וקיימים) המיועדים לשימור בתחום הנחלה והסדרת רשומם ברשימת השימור של הרשות המקומית, כאמור בתוספת הרביעית לחוק התו"ב ובכפוף לאמור בסעיף 6.12</p> <p>ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ואו פעילות חקלאית).</p> <p>ה. בדיקת תשתיות:</p> <p>1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה קיים לפעילות יצרנית נוספת, תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחנייה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.</p> <p>2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.</p> <p>4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר לשימושי פלי"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.</p> <p>ז. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.</p> <p>ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 קולטי שמש על הגג</b></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. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	<p><b>6.3</b></p>

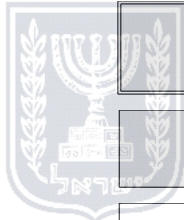
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי הבניה.</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך -? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו , תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו , כבל אוריי 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 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>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 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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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>	<p><b>6.5</b></p>



<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.</p>	
<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 4. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p><b>6.8 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.9 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת התחיבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. היתר לתוספות בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413. 2. תמ"א 38 לא תחול על מבנים לשימור. זיהוי מבנים לשימור יהיה כפוף לאמור בסעיף 6.12 "שימור"</p>	
<p><b>6.11 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים עץ כאמור - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.</p>	
<p><b>6.12 שימור</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>מבנים אשר הוכרזו כמבנים לשימור יחולו עליהם ההוראות הבאות:</p>	

<p style="text-align: center;"><b>שימור</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.12</b></p>
<p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p> <p>ה. במידה והקירות החיצונים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p> <p>ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>מבנים קיימים</b></p> <p>א. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו. על מבנים אלו תחולנה ההוראות הבאות: על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או תחום שטחים ציבוריים-רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכח תכנית זו לפי קווי המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת המשנה קווי מתאר אלו תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים אחרים, המצויינים בתשריט התכנית: ועדה מקומית רשאית לאשר מבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנים מקיימים את כל יתר ההוראות האחרות של תכנית זו.</li> <li>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</li> <li>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</li> <li>4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>6.13</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.14</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.15</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.16</b></p>

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.17</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו -7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20