

2000301065-1 (1)

תכנית מס' ג/21484

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21484

תכנית מתאר - שדה אליעזר

מחוז: **צפון**
מרחב תכנון מקומי: **גליל עליון**
סוג תוכנית: **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="261 911 728 1211" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21484</u></p> <p>הודעה המסוימת לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>12.2.18</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה תענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה תענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המרואית</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="274 1491 634 1630" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21484</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו הינה להסדיר שימושי קרקע, זכויות בניה, הוראות בינוי ועוד.

התכנית מוסיפה שימושי פל"ח, בהתאם להחלטת הממשלה, רשות מקרקעי ישראל והמועצה הארצית, זאת על מנת ליצור תשתית מתאימה לפיתוח התיירות ומקורות פרנסה חלופיים עקב המצב בענף החקלאות.

המושב והמועצה האזורית מעוניינים ליצור תשתית לפעילות לא חקלאית (פל"ח) **תוך שמירה על אופיו החקלאי של המרחב התכנוני ותוך מניעת פגיעה בפעילות החקלאית הקיימת ביישוב.**

התכנית ערוכה בהתאם להחלטות ולקחש"פ ומנהל התכנון בנושא שטח לתעסוקה ואירוח כפרי ביישובים כפריים בצפון הארץ והחלטת וועדת המשנה לעניינים עקרוניים של הוועדה המחוזית מיום 29.10.2007.

התכנית מגדילה 71 נחלות ל-2.5 דונם. 29 נחלות לא הוגדלו משום שאין להם רצף המאפשר הגדלה.

התכנית מוסיפה מגרש מגורים אחד, כך שסה"כ יש בתכנית 100 נחלות ו-148 מגרשי מגורים.

כמו כן, התכנית מסדירה גבולות מגרשים ונחלות לצורך תצ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מתאר מקומית-שדה אליעזר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
21484/ג	מספר התוכנית	
1,389.044 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
24/7/2018	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• לייר	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל עליון

קואורדינטה X 253,250
קואורדינטה Y 772,500

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית מבואות חרמון

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

מושב שדה אליעזר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13982	מוסדר	בחלק מהגוש		9
13985	מוסדר	בחלק מהגוש	9-11,13,15-76,80-84,90,97,99-103,105-107,110,114-117,120,123,126,129,132-134,137,139,142,148,152,157,171,173,162,167,180-183,188-193	6,7
13986	מוסדר	בחלק מהגוש	8-26,28-38,40-65,67,69-134,136-138,148-156,158-160	46
14412	מוסדר	בחלק מהגוש		24,28
14411	מוסדר	בחלק מהגוש	29-72	73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 1/35	כפיפות	מרקם שמור משולב, ישוב כפרי, רגישות סביבתי נופית גבוהה, שטח לשמור משאבי מים	1515	9/6/2016
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	עורק ניקוז משני-נחל אליעזר, עורק ניקוז ראשי- נחל דישון	5606	18/12/2006
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	אזור רגישות א-1	5704	16/8/2007
תמ"א 5/ב/34	כפיפות	רצועה לתכנון קו מים 24", קו מים קיים	5998	14/9/2009
תמ"מ 9/2	כפיפות	ישוב כפרי קהילתי, מסילת ברזל, שטח ללא מגבלות סביבתיות, שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר, שטח למניעת זיהום מים, בעל חדירות גבוהה למשקעים.	5696	30/7/2007
תמ"א 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 22 הוראות תכנית תמ"א 22 תחולה על תכנית זו.	4363	19/12/1995
משי"צ 86	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית משי"צ 86 בתחומה של תכנית זו.	4901	12/7/2000
ג/3368	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/3368 בתחומה של תכנית זו.	2733	6/8/1981
ג/5241	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5241 בתחומה של תכנית זו.	3612	9/1/1989
ג/7613	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7613 בתחומה של תכנית זו.	4867	30/3/2000
ג/12718	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12718 בתחומה של תכנית זו.	5205	10/7/2003
ג/12962	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12962 בתחומה של תכנית זו.	5208	22/7/2003
ג/13000	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/13000 בתחומה של תכנית זו.	5359	17/1/2005
ג/13366	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/13366 בתחומה של תכנית זו.	5379	15/3/2005
ג/13511	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/13511 בתחומה של תכנית זו.	6419	21/5/2012
ג/13580	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/13580 בתחומה של תכנית זו.	5570	28/8/2006
ג/14436	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/14436 בתחומה של תכנית זו.	5744	27/11/2007

31/7/2008	5836	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/16058 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	16058/ג
18/8/2008	5840	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/16182 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	16182/ג
5/9/2002	5110	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/007 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גע/מק/007
14/2/2002	5133	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/53 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גע/מק/53
13/10/2004	5334	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/006 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גע/מק/006
22/8/2005	5428	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/097 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גע/מק/097
31/1/2007	5622	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/134 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גע/מק/134
26/7/2010	6112	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/192 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גע/מק/192
19/5/2011	6238	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/198 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גע/מק/198
19/5/2011	6238	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/199 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גע/מק/199

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	זהבי איתי	24/7/2018		25		מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	זהבי איתי	24/7/2018	1		1: 2500	רקע	מצב מאושר
	ו. מחוזית	זהבי איתי	24/7/2018	1		1: 2500	מחייב	מצב מוצע
	ו. מחוזית	בלשה ילון מערכות קווי תשתיות תת- קרקעיים בע"מ	24/07/2018	1		1: 2000	מנחה	נספח מים וביוב
	ו. מחוזית	רן מולכו	1/1/2018		28		מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מושב עובדים להתיישבות חקלאית - שדה אליעזר		שדה אליעזר ד.נגליל עליון 12205	04-6936143		04-6801337	Sada.eliezer@gmail.com

1.8.2 יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ד.מ.י מחוז צפון		מלון פלאזה, נצרת עלית	04-6558211		04-6558211	almag@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	0584982395	086522			מושב ציפורי 17910	04-6456678	052-733052	04-6456678	Itay@zehavy.com
מוודד	אינגי	52602984	570	גטניו מדידות בע"מ		רח' הירקון 67 בני ברק	03-7541000		03-7516356	berni@datamap.com
יועץ מים וביו	אינגי	057770331	70440		512736612	ת.ד. 33600 חיפה 3133402	04-8603606			Yosi-a@bj-is.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
משרד משקי	מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.
שמ"ח/שת"ח (פלי"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות שלהלן: 1. קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים: א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, גידול בעלי חיים למיניהם. ב. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. ג. מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות: א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושינוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת כוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטים, גידול ורבי יחורים וצמחים, גידול קטטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שרותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להעשות במרכז מבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים- מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשלבים כפעילות נוספות במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקני הפסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתישב כגון: - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. - טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. - בריכה טיפולית. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מיחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.

הוראות מיוחדות למבני משק:	הגדרת מונח
פסולת חקלאית:	הגדרה: פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית. 1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת

<p>התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</p> <p>3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת – הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסז"ט) התשמ"א (1981).</p>	
<p>הגדרה: רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993.</p> <p>1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.</p> <p>2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. שימוש בתכשירי הדברה/ריסוס וחיטוי ליד מבני מגורים או מבנים אחרים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.</p> <p>4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.</p> <p>5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.</p> <p>6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.</p>	חומרים מסוכנים:
<p>אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.</p> <p>במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).</p> <p>יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל חקרקע וזיהומה.</p>	אחסון דלקים:
<p>1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.</p> <p>2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.</p> <p>4. משקי גידול בעלי חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי-נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת – זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע לחלחול של חומרי זבל או שפכים אל חקרקע, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>	שפכים ותשטיפים וביוב:
<p>1. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <p>תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים) התשכ"ב – 1962</p> <p>תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א – 1972</p> <p>תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב 1992</p>	איכות אוויר:
<p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.</p>	רעש:
<p>ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחותון, 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. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה כנ"ל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא</p>	הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח:

<p>במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחנייות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>	
<p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור 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, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, נקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</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).</p> <p>ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ז. איכות האוויר-</p> <p>ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ח. רעש-</p> <p>מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 - עד 45 DBA בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p>	<p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:</p>
<p>כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים א' תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>	<p>שימוש במבני פל"ח</p>
<p>בשטח זה זה יותרו בריכות שחיה פרטיות (לא מקורות) בתנאי אישור משרד הבריאות ותחום כנרת-רשות המים וכל האישורים הרלוונטיים. תחול חובה לגדר את הבריכה בגדר בטחון. תנאי לקבלת היתר בניה לבריכות השחיה יהיה הגנה על מעי המים הציבורית ע"י מז"ח לפ הל"ת.</p>	<p>בריכת שחייה</p>

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת גבולות, יעודים, שימושי קרקע וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הסדרת גבולות המגרשים והנחלות לצורך תצ"ר.
- השלמת שטח ראש הנחלה (מגורים+פל"ח) ל-2.5 דונם.
- הוספת מגרש מגורים מס' 131, שינוי יעוד מגרש 138 ממגורים לשטח מבני ציבור (ביטול 1 יח"ד).
- הסדרה והתרה של שימושים נוספים (פל"ח) שלא למטרות חקלאיות בתחום אזור המגורים בנחלה לצרכי תעסוקה.
- קביעת זכויות בניה ותכליות לכל השימושים תוך ניצול קווי תשתית קיימים במושב ומניעת עומס יתר.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח תוך שמירה על השטחים הפתוחים ועל האופי החקלאי-כפרי של המושב.
- מתן אפשרות להקמת 2 יח"א עד 80 מ"ר בכל המגרשים ביעוד 'מגורים'.
- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' בשוב כפרי לנחלות הקטנות הקיימות במרכז הישוב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1,391.47

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) (למצב המאושר)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	---	112,804	+37,356	75,448	מ"ר	מגורים
	---	451	+74	377	מס' יח"ד	
	---	100	+74	26	יח"ד	יח"ד קטנות ב' בשוב כפרי
התוכנית לא מפחיתה את מס' יח"א.	---	744	+354	1,098	יח"א	תיירות
	---	20,106	-33,814	43,920	מ"ר	
	---	2,213	+906	1,307	מ"ר	מסחר
	---	3,256	+281	2,975	מ"ר	תעסוקה
	---	8,671.5	+3,193.5	5,478	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

זכות מעבר לרכב בטחון ומרכבי בטחון	קווי מים לפי תמ"א 34/ב/5	זיקת הנאה למעבר רכב	ערוץ ניקוז משני ותחום השפעתו	תאי שטח	יעוד
	A40-A35,A20,A19			108,131-137,A40-A1 215-219,401-424,301-372	מגורים
1-13,68	70		46-64	1-70,100-107,82,109-129	מגורים בישוב כפרי
				800-803	מסחר
				900-901,409,138,511,510 406,513	מבנים ומוסדות ציבור
,646,139 H14-H11,13,H68	641,646 H68,H41,H13,H11-H1 H139			139,638-639,641,645,646 H129,H66-H1	קרקע חקלאית
647-648	41,558,562,647		648 642	,41,42,647,649,601-603 556-562,564-566,651,652,647,648,642	שצי"פ
		573		573,644,650	שפי"פ
				500	ספורט ונופש
	609,611,700,709,715			406,512,513,609,611,612,615,617 709,712,715,719,700-701,703,704,622	דרך מאושרת
	714			705,714,723,724,725	דרך מוצעת
				706-708,718	דרך משולבת
				722	תחנת תדלוק
				851	בית קברות
				600	מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים
				902	מתקן הנדסי
				401	שביל
	12			12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח
בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
2.80	38.91	מגורים בישוב כפרי (תאי שטח - 82,100-107,109-128)	2.05	28.558	מגורים אי(ג/14436)	
9.33	129.78	מגורים	1.48	20.55	מגורים אי(ג/7613)	
15.31	213.05	מגורים בישוב כפרי (תאי שטח 1-70,129)	7.37	102.59	מגורים בי(ג/13580,ג/14436,ג/5241)	
0.28	3.94	מסחר	0.62	8.692	מגורים לבעלי מקצוע (ג/5241)	
1.01	14.08	מבנים ומוסדות ציבור	9.80	136.502	מגורים בישוב כפרי(ג/5241)	
0.37	5.19	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	0.39	5.37	מסחר	
60.29	838.54	קרקע חקלאית	0.87	12.17	מבנים ומוסדות ציבור	
2.15	29.290	שצי"פ			שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
0.09	1.33	שפי"פ	68.61	952.54	קרקע חקלאית	
0.77	10.65	ספורט ונופש	1.82	25.21	שצי"פ	
5.66	78.79	דרך מאושרת			שפי"פ	
0.46	5.156	דרך מוצעת	0.77	10.66	ספורט ונופש	
0.11	1.48	דרך משולבת	5.66	78.79	דרך מאושרת	
0.19	2.67	תחנת תדלוק	---	---	דרך מוצעת	
0.17	2.40	בית קברות	0.20	2.73	דרך משולבת	
0.91	12.64	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	0.19	2.67	תחנת תדלוק	
0.02	0.314	מתקן הנדסי	0.17	2.40	בית עלמין	
0.06	0.834	שביל			יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
100	1,389.044	סה"כ	100	1,389.044	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, מבני עזר, מחסן גינון, חניה מקורה, מבני משק לאחסנת כלים וחומרים, לגידול בעלי חיים ולגידולים חקלאיים. בשטח זה יותרו יחיד ויחידת דיור קטנה בצמוד לבית בעל הנחלה. כמו כן, יותרו יחיד לנחלה עפ"י תכנית ג/13000. יותר שימושי פל"ח (פעילות לא חקלאית) לצורכי תעסוקה, בתחום הנחלה, בהתאם למפורט בסעיף 1.9 (הגדרות). יותר מעבר קווי מים של חברת מקורות בתאי השטח הכפופים.
ב.	תאי שטח 82,100-107,109-128 יותר יחיד ויחידת דיור קטנה הצמודה לבית בעל הנחלה. תותר הקמת יח' אירוח בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. בנוסף, יותר שימוש לבית עסק זעיר, כחלק מבית המגורים או בצמוד לו, בתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה ובאישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות והרשויות הנדרשות לפי חוק.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת מתן היתר הבניה.
ב.	חניה ותחבורה: זיקת הנאה בדרך משותפת דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות. בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רכב היא תירשם בטאבו לטובת שני בעלי הנחלות הסמוכות.
ג.	תנאים להיתר א. הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ויתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה, ככל האפשר. ב. באחריות הוועדה המקומית להודיע למסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק. והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.
ד.	בדיקת קווי תשתיות תת-קרקעיים וכושר נשיאה לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח' אירוח כפרי או ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של קווי תשתיות תת-קרקעיים וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).
ה.	חניה מקורה תותר חניה מקורה בקו 0 לשכן ולדרך בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בנין אפס.
ו.	בריכת שחייה בשטח זה זה יותרו בריכות שחיה פרטיות (לא מקורות) בתנאי אישור משרד הבריאות ותחום כנרת-רשות המים וכל האישורים הרלוונטיים. תחול חובה לגדר את הבריכה בגדר בטחון. תנאי לקבלת היתר בניה לבריכות השחיה יהיה הגנה על מעי המים הציבורית ע"י מז"ח לפי הל"ת.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
א.	- תותר הקמת מבני משק חקלאיים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק. - יותר לבנות מבנים חקלאיים, בהתאם להנחיות ג/21904, ובהתאם למותר באזורי רגישות 6. - יותר מעבר קווי מים של 'מקורות' בתאי השטח הכפופים.
ב.	בתאי שטח 1-13,68 בהם מסומן קווקו אדום- יותרו מרכיבי בטחון, כולל דרך בטחונית, גדר ותאורת בטחון.
4.2.2	הוראות
	1. תנאי להיתר הינו אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
4.3	מגורים
4.3.1	שימושים
	בשטח זה תותר יחיד אחת וכן הקמת יח' אירוח בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. בנוסף, יותר שימוש לבית עסק זעיר כחלק מבית המגורים ובתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה ובאישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות והרשויות הנדרשות לפי חוק.

יותר מעבר קווי מים של 'מקורות' בתאי השטח הכפופים.		
4.3.2	הוראות	
א.	בינוי	תנאי להיתר הינו אישור תכנית בינוי לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.
ב.	הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה	ראה סעיף 4.1.2 ג'.

4.4	מסחר	
4.4.1	שימושים	
א.	תותר פעילות מסחר קמעונאית ובתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה ובאישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות והרשויות הנדרשות לפי חוק.	
4.4.2	הוראות	
א.	בינוי	תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה את כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחוו"ד יועץ תחבורה.
ב.	הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה	ראה סעיף 4.1.2 ג'.

4.5	תחנת תדלוק	
4.5.1	שימושים	
		בתא שטח 722 יותרו שימושי מסחר ותחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י הוראות תמ"א 4/18 על שינוייה. מספרי ההיתרים של תחנת הדלק: 2014024, 2011225, 2011225, 2013426.
4.5.2	הוראות	
א.	הוראות ותנאים	בשטח זה תותר גם הקמת תחנת תדלוק בהתאם להוראות ת/מא 18 תחנה מדרגה ב' הכוללת מכלי דלק תת-קרקעיים ומשאבות תדלוק. יותר להקים חניון תת קרקעי בכל שטח התכנית בקו בנין אפס.
ב.	מגבלות בניה	בשטח המסומן בתשריט (רדיוסי מגבלות בניה) לא תותר בניה למגורים או מבני ציבור, R=40, R=80 (בהתאם לתשריט) ושנקבעו לפי תמ"א 4/18.

4.6	שצ"פ	
4.6.1	שימושים	
א.		בשטח זה לא תותר כל בניה אלא לתשתיות הנדסיות בלבד (ח. טרנס', גדר ביטחון) יותרו שבילים להולכי רגל, גינון ופיתוח, מתקני ספורט ומשחקים, פעילות נופש ופנאי, מקלטים, חורשות וקווי תשתית תת-קרקעיים. יותר מעבר קווי מים של 'מקורות' בתאי השטח הכפופים.
ב.		בתאי שטח 647-648 המסומנים בקווקו אדום- יותרו מרכיבי בטחון כולל דרך בטחונית, גדר ותאורת בטחון.

4.7	שפ"פ	
4.7.1	שימושים	
א.		בשטח זה לא תותר כל בניה למעט תשתיות הנדסיות (ח. טרנס') שבילים להולכי רגל, גינון ופיתוח, משחקים, מקלטים, חורשות וקווי תשתית תת-קרקעיים.
ב.		יותר מעבר רכב ביטחון/ חקלאי בשטחים המסומנים בתשריט בזיקת הנאה למעבר רכב בטחון/ חקלאי.

4.8	ספורט ונופש	
4.8.1	שימושים	
		בשטח זה יותרו מבני ציבור וספורט, מגרשי כדורגל, כדורסל וכד', בריכת שחייה ציבורית, כולל קפיטריה וכל המתקנים הנלווים.
4.8.2	הוראות	
		תנאי להיתר הינו אישור תכנית בינוי לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.

4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	מבני ציבור, לרבות גני ילדים, מוסדות דת, בריאות ותרבות, פעוטונים, מגרשי משחקים, וספורט. בתא שטח זה יותר שטח פתוח מגוון בסך 30% לפחות לשימוש כלל הציבור.
4.9.2	הוראות
	תנאי להיתר הינו אישור תכנית בינוי לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות ופיתוח סביבתי.
4.10	מתקן הנדסי
4.10.1	שימושים
	בתא שטח 902 תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב ומתקנים נלווים כגון: גנראטור, משאבות, מתקני ניטור וכד'. על מתקן זה יחולו הוראות תמ"א 34.
4.10.2	הוראות
	תנאי להיתר הינו שמירת מרחק של 50 מ' ממגורים.
4.11	מבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים
	מבני ציבור, לרבות גני ילדים, מוסדות דת, בריאות ותרבות, פעוטונים, מגרשי משחקים, וספורט. יותר מעבר קווי מים של 'מקורות' בתאי השטח הכפופים.
4.11.2	הוראות
	תנאי להיתר הינו אישור תכנית בינוי לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות ופיתוח סביבתי.
4.12	בית קברות
4.12.1	שימושים
	לשטח זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת ובהתאם להוראות תמ"א 19 על שינויה.
4.12.2	הוראות
	תנאי להיתר הינו אישור תכנית בינוי לתא השטח, ובהתאם להוראות תמ"א 19 על שינויה, כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.
4.13	דרך מאושרת
4.13.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר קווי תשתית תת קרקעיים. לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך. יותר מעבר קווי מים של 'מקורות' בתאי השטח הכפופים.
4.14	דרך מוצעת
4.14.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר קווי תשתית תת קרקעיים. לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך. יותר מעבר קווי מים של 'מקורות' בונאי השטח הכפופים.
4.15	שביל
4.15.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל וכן מעבר קווי תשתית תת קרקעיים לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.16	יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת
4.16.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית ג/12962 המאושרת.
4.17	דרך משולבת
4.17.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר קווי תשתית תת קרקעיים. לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד או יח' אירוח	תכנית (%) משטח (המגרש)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר/אחוזים) *				גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	שימושים	יעוד	
	שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
											ש"כ	שטחי בניה	ש"כ	עיקרי					ש"כ
0	3	3	5		2	9.5 מ'	2	2 יח"ד + 1 יח"ד קטנה (10)	60% (1)		750 מ"ר			150 מ"ר	600 מ"ר	2500	1-70,129	מגורים	מגורים בישוב כפרי (6), (7)
0	3	3	5		2	8.5 (4)		200 (12)						200 מ"ר					
0	3	3	5		2	8.5 (4)	8 יח"א (3,9)	300 (3), (2)						100 מ"ר	200 מ"ר				
5	3	3	5		2	9.5 מ'	2	2 יח"ד + 1 יח"ד קטנה (10) 8 יח"א (3,9)	60%		600 מ"ר (16)		80 מ"ר	520 מ"ר	1000 או כפי שקיים	82,100-107,109-128	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	5		2	9	2	1 יח"ד (10) 2 יח"א (3,9)	45%	55%	55% (15)		10%	45%	500 או כפי שקיים	1,40,108-215-219,131-137-401-424,301-372	מגורים	מגורים	
5	3	3	5	1 (11)	2	12			55%	55%	55%		10%	45%	500	138,510,409,511,900-901	מבנים ומוסדות	ציבור	
5	3	3	5	1 (11)	2	12			55%	55%	55%		10%	45%	1000	600	מבנים ומוסדות	ציבור ושטחים פתוחים	

תחנות תדלוק													1,425 מ"ר	2500	722			
0	0	0	5 (15)	1 (11)	2	11			157%		157% (8)	100% לחניה תת קרקעית						
5	3	3	5		3	12			25%	25%	25%			5%	20%	600	800-803	מסחר (7)
4	3	3	5		2	12			37%	37%	37%			7%	30%	10,000	500	ספורט ונופש
4	3	3	5		1	3			5%	10%	10%			5%	5%	500 או כפי שקיים	41,42,647, 649,601-603,556-562,564-566,651,652,648,642,650	שצ"פ
4	3	3	5		1	3			5%	10%	10%			5%	5%	500 או כפי שקיים	573,644,650	שפ"פ
3	3	3	3		1	4					100 מ"ר				100 מ"ר	2300	851	בית קברות
													(5)	על פי הקיים	139,638-639,541,645,646,1-11,13-68,129,	קרקע חקלאית		

הערות כלליות:

א. גובה מבנים יימדד מפני הקרקע בטבעית, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
 ב. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ובשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות ברמת טבלה:

- (1) סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.
- (2) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בשימוש הפלי"ח בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך, זאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה (לקבוצה מס' 2 עד 200 מ"ר, לקבוצה 3 עד 250 מ"ר) ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (3) יח' אירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות (שטח יח"א בייגוד 'מגורים' בישוב כפרי' ובייעוד 'מגורים' יהיה מתוך זכויות הבניה בייגוד).
- (4) גובה מותר: 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים (לא כולל מע' טכניות).
- (5) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזורי רגישות. בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות

- ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה.
- (6) תותר בניה בקו בניין אפס בין שטח בייעוד 'מגורים' בישוב כפרי' לשטח בייעוד 'קרקע חקלאית' באותה נחלה, במגרשים בהם הקרקע החקלאית צמודה לשטח המגורים. למעט נחלה 12 בה יותרו הזכויות עפ"י תכנית ג/12962.
- (7) זכויות לתחנת התדלוק הינן בהתאם להיתרים שניתנו לה כדין.
- (8) ב-100 מגרשים בייעוד 'מגורים' בישוב כפרי' יותרו סה"כ 800 יח"א. ב-149 מגרשים בייעוד 'מגורים' יותרו סה"כ 298 יח"א.
- (9) ב-100 מגרשים בייעוד 'מגורים' בישוב כפרי' יותרו סה"כ 202 יח"ד (למעט בתאי שטח 12 ו-15 בהם יותרו 3 יח"ד בכל נחלה)+100 יח"ד קטנות בייעוד 'מגורים' בישוב כפרי' שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר. ב-149 מגרשים בייעוד 'מגורים' יותרו סה"כ 149 יח"ד.
- (10) גובה מותר לקומת מרתף יהיה 2.8 מ', בנוסף לגובה המבנה המצוין בעמודת 'גובה מבנה' בטבלה שלעיל.
- (11) 200 מ"ר לשימוש מבני משק חקלאיים מקבוצה מס' 1 (לפי שימושי פל"ח, סעי' 1.9). מתוכם עד 100 מ"ר עבור גידול בע"ח.
- (12) שימושים מבוססי פעילות חקלאית מקבוצה מס' 2 (לפי שימושי פל"ח, סעי' 1.9).
- (13) שימושים תומכי פעילות חקלאית מקבוצה מס' 3 (לפי שימושי פל"ח, סעי' 1.9).
- (14) יותר קו בניין קדמי אפס בקומה שמתחת לכניסה הקובעת. מעל הכניסה הקובעת יותר קו בניין 5 מ'.
- (15) מתוכם יותר שימוש לבית עסק זעיר בשטח עד 50 מ"ר.
- (16) מתוכם יותר שימוש לבית עסק זעיר בשטח עד 80 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פירוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושימושים חקלאיים.
 לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסוסם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
 ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופיתוח סביבתי בתחום הנחלה.
 ג. לא ינתנו היתרי בניה לפל"ח מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד הגופים הבאים או מי שהוסמך על ידם:

חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד יועץ תחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שיקול דעת הוועדה המקומית), חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי-חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון (לפי שיקול דעת הוועדה המקומית).
 ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטורד חזותי, מטורד בריאותי, מטורד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ואו פעילות חקלאית).

ד. בדיקת קווי תשתית תת-קרקעיים:

1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא והוועדה המקומית את קיומם של קווי תשתית תת-קרקעיים הנחוצים ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
 2. מבקש ההיתר יבצע את הקווי תשתית תת-קרקעיים החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש, אם שוכנעה כי קווי התשתיות בישוב אינם מאפשרים את קיומה של הפעילות המבוקשת.
 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים.
 ה. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.

ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

ז. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זוללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
 ח. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופיתוח סביבתי בתחום הנחלה.
 ט. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
 י. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור משרד הבריאות.
 יא. בעת קיצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו, במידה ויהיה צורך לכרות או להעתיק עץ, תנאי להיתר הינו אישור פקיד היערות והוצאת רישיון כריתה כחוק.
 יב. בעת שלב מתן היתרי בניה וכתנאי להיתר בניה נדרש להטמיע בתכניות את עקרונות הניקוז המפורטים בנספח הניקוז ולהגיש לאישור רשות הניקוז. כמו כן, נספח הניקוז יהוה חלק ממסמכי התוכנית.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.6 חשמל

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.

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 בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מחיל מצייר הקו	
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 אווירי 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 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
		בתיאום עם חברת חשמל
1 מ'		ארון רשת
3 מ'		שנאי על עמוד

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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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.

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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.7 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.8 תשתיות**1. מים:**

תנאי למתן היתר בניה – אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת 'מקורות' לבקשה ואו העתקת הקו ע"י יום התכנית בתיאום עם חברת 'מקורות'. אישור תכנית יינתן רק לאחר מדידות גישוש בשטח, לאיתר הקו בפועל, בתיאום עם חברת 'מקורות' ע"י יום התכנית.

2. ניקוז:

בעת שלב מתן היתר בניה, נדרש להטמיע בתכנית את עקרונות הניקוז המפורטים בנספח ניקוז ולהגיש לאישור רשות הניקוז.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת 'מקורות'. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת 'מקורות' ואישור משרד הבריאות.

6.9 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.10 חלוקה ורישום

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ואו חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.
- ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.11 מבנים להריסה

- א. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

6.12 מבנים קיימים

- א. מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה המתייחסים למבנים קיימים המצויים בתחום שני ייעודים- מגורים ביישוב כפרי ושטח חקלאי ובלבד ששטח המגרש לא יעלה על 1 ד', כך שבמגרש זה יחולו זכויות בניה ושימושים לפל"ח בלבד.

6.13 מבנים קיימים

- ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:
- א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
 - ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.
 - ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

6.14 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.15 סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.16 עודפי חפירה ופסולת בניין

היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר 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 בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.17 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעניק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, קווי תשתית תת-קרקעיים וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

6.18 חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור קווי תשתית תת-קרקעיים.
- ד. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גידול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
2. הציבה ומילוי
- א. היתר יציג פתרון לאיזון בין ופירה למילוי.

ב. בהעדר איזון:
 ■ יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
 ■ מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 ■ מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.19 עצים בוגרים

1. התוכנית אינה כוללת שינויים מהותיים בייעוד הקרקע ולכן במסגרת התכנית לא יכרתו עצים. כל העצים מיועדים לשימור.
2. בעת הוצאת היתר בניה, במידה ומסיבה כזו או אחרת יהיה צורך לכרות או להעתיק עץ, תנאי להיתר יהיו אישור פקיד היערות והוצאת רישיון כריתה כחוק.
3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

6.20 חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.21 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.