

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0479279

הצרכת שטחים ביעודי קרקע בנחלה 5- מושב אביטל



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגלבוע  
סוג תכנית  
צפון  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הצרחת שטחים בין שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית, ושינוי בהוראות בינוי ובקווי בנין להסדרת בניה קיימת, בנחלה מס' 5.  
תכנית זו אינה משנה זכויות בניה מאושרות וכפופה לתכנית המתאר המאושרת ג/19262.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים ביעודי קרקע בנחלה 5- מושב אביטל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 204-0479279

1.2 שטח התכנית 11.983 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 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

229517 קואורדינאטה X

718411 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה מס' 10- מושב אביטל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : אביטל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אביטל			

שכונה מושב אביטל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20748	מוסדר	חלק	10	

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 22



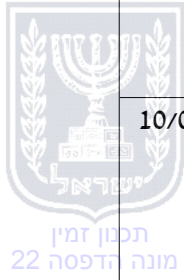
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/05/2015	5554	7036	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19262 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19262



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	20/02/2017	איתי זהבי	28/11/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 22

**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	יוסף אליה			אביטל	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב אביטל ד.נ. הגלבוע 19205.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף אליה			אביטל	(1)				

(1) כתובת: מושב אביטל ד.נ. הגלבוע 19205.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ר.מ.י מחוז צפון	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558211	
חוכר				אגודה חקלאית שתופית מושב אביטל בע"מ	אביטל	(2)		04-6456678		

(1) כתובת: רח' החרמון 2, נצרת עלית.

(2) כתובת: מושב אביטל ד.נ. הגלבוע 19205.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	הסוללים	(1)		04-6456678	04-6456678	itay@zehavy.com
מודד	מודד	חיים שבח	584		עפולה	(2)		04-6594970		rot-shev@zahav.net.il

(1) כתובת: מושב ציפורי 12

.17910

(2) כתובת: שד' ארלוזורוב 16 עפולה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

הצרחת שטחים בין יעודי קרקע מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית, שינוי הוראות בינוי וקווי בנין בנחלה מס' 5, מושב אביטל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אחד וחלוקה בין היעודים מגורים בישוב כפרי לבין קרקע חקלאית ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד. ע"פ סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב.
2. שינוי הוראות בינוי ל-3 יח"ד בשלושה מבנים. ע"פ סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.
3. שינוי קווי בניין. ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.



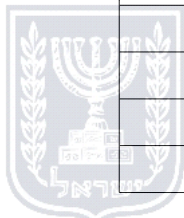
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	101
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	301
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	101
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	301



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500	20.86
קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות	9,483	79.14
<b>סה"כ</b>	<b>11,983</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.81	2,494.01	מגורים בישוב כפרי
79.19	9,489.96	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>11,983.97</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים לבעלי הנחלה של משק חקלאי, בן ממשיך ולבני ביתם בלבד. יותרו 3 יח"ד חד משפחתיים בני קומה אחת או שתיים על מגרש ששטחו המקסימלי 2500 מ"ר.</p> <p>2. מבני עזר- שימוש למטרת שירות בנחלה יכלול מבנה סככה לאחסון תוצרת חקלאית ומחסן חקלאי וכן מבני שירות הנלווים לשימוש למגורים כגון ממ"ד, מחסן ביתי וחניה מקורה.</p> <p>3. משרד ביתי- בשטח מקסימלי של 60 מ"ר שייבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ובמסגרת אחוזי בניה המותרים לשימוש למגורים.</p> <p>4. פלי"ח- שמוש לפעילות לא חקלאית בשטח כולל שלא יעלה על 500 מ"ר, הכולל את השימושים הבאים:</p> <p>א. תיירות ונופש: מבנה קיט ואירוח כפרי שייבנה כחלק ממבנה המגורים או במבנה/מבנים נפרדים חד קומתיים הכוללים עד 4 יח"א בשטח של 40 מ"ר ליחידה, או מבנה לאירוח כפרי הכולל עד 16 מיטות. יח"א יבנו בכפוף להוראות משרד התיירות.</p> <p>ב. שמושים נלווים לתיירות כגון- מסעדה בית קפה, משרד קבלה ותפעול וכיוצ"ב.</p> <p>ג. בתי ממכר לתוצרת חקלאית.</p> <p>ד. סטודיו לאומנים ואמנים ובעלי מלאכה זעירה וכן חללי תצוגה וגלריות.</p> <p>ה. משפחתון או צהרון שייבנה בכפוף להנחיות משרד העבודה ובהסכמת השכנים.</p> <p>ו. מבנה אחסנה סגור.</p> <p>ז. מבנה לעיבוד תוצרת מקומית כגון- יקב, בית בד, עיבוד שמנים ארומטיים וכיוצ"ב, בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>5. בריכת שחיה- לשירות בעלי הבית ואורחיהם.</p> <p>6. מבנים חקלאיים (קיימים בלבד)- הקיימים בשטח ביום אישור תכנית זו. לא יינתן היתר בנייה למבנה חקלאי חדש בתחום השטח למגורים בנחלה.</p> <p><b>שימושים אסורים:</b></p> <p>מבנים חקלאיים למעט מבנים קיימים ביום אישור תכנית זו.</p> <p>1. מחסנים בנויים או פתוחים, למעט מבנה עזר המותר במגרש.</p> <p>2. מסחר קמעונאי או סיטונאי מכל סוג למעט מכירת תוצרת חקלאית.</p> <p>3. מתקנים ומבנים לארועים.</p> <p>4. שימושים הדורשים תנועת רכב כבד.</p> <p>5. תעשייה, מלאכה, תחנות דלק או כל שמוש אחר העשוי להוות מפגע סביבתי וחזותי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גמר בנינים: גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. מערכת סולרית:</p> <p>-בגגות שטוחים מיכלי המים למערכת סולרית וקולטי שמש יותקנו על גגות המבנים ויוסתר במסתור שייבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.</p> <p>-בגגות רעפים- מיכלי המים יותקנו בתוך חלל הגג וקולטי השמש יונחו על שפוע הגג.</p> <p>3. גגות:</p>

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

- קרואי הבניינים יעשה בגגות שטוחים או גגות רעפים המשולבים בגגות שטוחים.
- א. שפוע גג הרעפים לא ייקטן מ- 35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת.
- ב. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הם ניצפים מבתים אחרים.
4. עליות גג:
- א. מותרת התקנת עליות גג בחלל גג הרעפים.
- ההתייחסות לעליית הגג מבחינת מספר הקומות המותרות תהיה כמפורט להלן:
- ב. עליית הגג לא תחשב כקומה והיא לא תכלול במנין הקומות המותרות אם היא מקורה בגג משופע בכל צדדיו (ללא גמלוניס) וגובהה המכסימלי לא יעלה על 2.8 מ' ברוטו.
- ג. במידה וגובה עליית הגג עולה על 2.8 מ' ברוטו וואו היא כוללת גמלוניס היא תחשב כקומה לכל דבר והיא תכלול במנין הקומות המותרות.
- ד. בעליית גג שאינה נחשבת כקומה תותר פתיחת חלונות במישור הגג בלבד (סקייליט).
- ה. שטח עליית הגג יכלול במנין השטחים המותרים לבנייה למטרה עיקרית או למטרת שרות בהתאם לתקנות התכנון ובנייה.
5. גובה מבנה:
- גובה מבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא בהיקף חזיתות הבית ועד מעקה הגג.
- תותר התקנת ארובות, פרגולות וחדר מדרגות יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' ממפלס הגג ובתנאי שפתח יציאת הארובה לא יפחת מ-1.5 מ' ממפלס הגובה של הגג ממנו הוא יוצא.
6. קומת עמודים ומרתפים:
- א. לא תותר בניית מרתפים באתר זה.
- ב. לא תותר קומת עמודים מפולשת אלה קומה הסגורה בלפחות שני צדדים בקירות או חלונות המשכיים לקירות הבית וכחלק מתפיסה תכנונית כוללת. בניית קומת עמודים תותר בתנאי שמעל קומת העמודים תבנה קומה אחת בלבד באופן שישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית. שטח קומת העמודים יכלול המניין שטחי השרות או השטחים העיקריים המותרים וכפוף להוראות החוק.
7. מסתורי כביסה:
- מסתורי כביסה יבנו כחלק אינטגרלי מחזית המבנה. לא יותרו מסתורי כביסה הבולטים ממישור חזית המבנה.
- מתקנים לתליית כביסה אשר יוצבו בחצרות יוסתרו בקיר פיתוח.
- מיקום מתקני תליית הכביסה יוגש במסגרת תכנית הפיתוח מפורטת שתוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה לקבלת היתר בניה.
8. חניות מקורות:
- א. חנייה פרטית תבנה בתחום המגרש. החנייה תבנה במרווחי הבניה המותרים או בפינת המגרש במרווח צידי 0 וקדמי 0.
- ב. קרוי החנייה שתמוקם בפינת המגרש יהיה בגג שטוח בלבד שיוצב על גבי עמודים חופשיים מברזל או עץ גושני או קירות בנויים בגובה של עד 1.8 מ'. בכל מקרה הקירוי והקירות לא ייבנו כמקשה אחת אלא באופן שקרוי החנייה "ירחף" מעל הקירות וישען עליהם באמצעות עמודוני עץ או ברזל.
- ג. חומרי קרוי החניות המותר: קרוי שקוף, פת, עץ, סבכת ברזל ותקרת בטון חשוף או מטוייח.
- ד. חניות שייבנו בצמוד לבנין יתוכננו כחלק מתפיסה תכנונית כוללת, וייבנו כחלק אינטגרלי מבית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>המגורים ומאותם חומרים.</p> <p>ה. שטח חנייה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר ומותר שתכלול בנוסף מחסן חנייה.</p> <p>9. מבני עזר:</p> <p>מחסנים וחדרי שרות יבנו כחלק מבית המגורים ומאותם חומרים במרווחי הבנייה המותרים או כחלק בלתי נפרד ממבנה החנייה. שטח מחסן המוצמד לחנייה לא יעלה על 8 מ"ר ברוטו.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי לקבלת היתר לשימוש פל"ח באזור זה יהיה בהכנת תכנית בינוי למלא קיבולת הבניה המותרת בשטח המגורים בנחלה- 2.5 דונם, המציגה את אופן פריסת המבנים בשטח דרכי הגישה, חניות בכמות הנדרשת על פי תקן, פיתוח השטח.</p> <p>מרווחי הבנייה בין שימושי התיירות ושימושי פל"ח אחרים לא יקטנו מ-6 מ'.</p> <p>ב. שימושי פל"ח יותרו בתנאי אישור השימוש בוועדה המקומית וכן בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב והולכי רגל וכן בתנאי שלא ייקבע ע"י רשויות המדינה המוסמכות ווועד הישוב שהם מהווים מטרד סביבתי מכל סוג. כל בקשה להיתר תכלול בנוסף לתכנית בינוי גם הסבר. בעת בקשה להיתר לשימושי פל"ח יחוייב המבקש בהגשת בקשה לאישור השימוש הכולל הסבר מילולי מפורט על מהות השימוש וכל הכרוך בו כולל מתן פתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה שבתוקף.</p> <p>ג. מבנים חקלאיים- יותר שימוש במבנים חקלאיים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו. יותר שיפוץ מבנים אלו ובתנאי שיעמדו בדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה- הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים. לא תותר הרחבת מבנים אלו לשימוש חקלאי, אלא רק למטרת הסבתם לשימושי פל"ח, בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>ד. בריכת שחיה פרטית תבנה בשטח מכסימלי של 50 מ"ר. הברכה תמוקם במגבלות מרווחי הבניה המותרים. סביב הברכה ירוצף שטח ברוחב מזערי של 1.2 מ'. הברכה תגודר בגדר בטיחות. מתקנים טכניים הנלוים לברכה וכן ברכה מקורה, יכללו בשטחי השרות. היתר בניה לברכה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות.</p> <p>ברכת נוי רדודה בשטח עד 10 מ"ר תותר כחלק מפיתוח השטח.</p> <p>ה. היתרי בנייה לשימושי פל"ח יחוייבו באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זאת ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ז. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זאת ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה 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 משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חנייה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי, חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ט. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד' לשימושי המגורים והפעילות החקלאית.</p> <p>י. היתרי בנייה לשימושי פל"ח כמפורט הסעיף ה' ו-ו' לעיל יינתנו רק לבעל הזכויות על הקרקע המתגורר דרך קבע במקום.</p> <p>יא. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה.</p> <p>יב. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

4.2 קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
<p>תא שטח 301 (שטח המסומן בתשריט כקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות).  עבוד חקלאי, מבנים חקלאיים (בתי צמיחה ומבנים לגידול בעלי חיים ולולים), מבנים חקלאיים  אחרים לשירות השימוש החקלאי כגון: מחסן חקלאי, סככה חקלאית וסככה לטרקטורים ורכב  חקלאי, בית אריזה, משרד משקי ומתקנים הנדסיים לשימוש הנחלה.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים יקבעו לפי טבלאות המעודכנות מעת ועת של משרד  החקלאות ובהתאם להמלצות משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.  ב. היתרי בניה יותנו באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד החקלאות וכל רשות  נוספת נדרשת על פי שיקול דעתו של מהנדס הועדה.  ג. גבולות תא השטח אלה יטופלו נופית באמצעות גדר חיה או נטיעות ליצירת חיץ בין הנחלות  והשמושים הגובלים. בחירת סוגי הצמחיה והעצים, תעשה מתוך רשימת צמחים מחייבת שתוכן  בוועדה המקומית.  ד. סה"כ היקף הבניה הכולל לא יעלה על 75% משטח החלקה.  ה. סה"כ השימוש למבנים חקלאיים אחרים לשירות השימוש החקלאי (מחסן חקלאי, סככה  חקלאית וסככה לטרקטורים ורכב חקלאי, בית אריזה, משרד משקי) לא יעלה על 1,625 מ"ר.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני 1	מעל הכניסה הקובעת 2	9 (2)	3	40	50	1250			75	(1) 1175	2500		101	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	1	1		4 (5)	40	6.4	160				(4) 160	2500		101	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(6)	(6)		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	3000	301		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	101	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	101	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)	301	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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) גובה הבניין ימדד אנכית ממפלס הקרקע הטבעית או החפורה בכל נקודה בהיקף חזיתות המבנה.
- (ב) המרחקים בין שימושים חקלאיים גובלים ומגורים יהיה על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.
- (ג) קווי הבניין בתחום המגורים הפונים לאזור חקלאי של אותה נחלה יהיו-0 או בהתאם לתשריט.
- (ד) קו בניין קדמי ימדד מגבול המגרש הגובל במגורים בישוב כפרי.
- (ה) תותר העברת אחוז/שטחי בניה למטרה עיקרית מקומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה באישור הוועדה המקומית, במקומות בהם הדבר מתאפשר מבחינת תנאי הקרקע בלבד.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מתוכם 500 מ"ר לפל"ח.
- (2) 9 מ' לגג רעפים, 8 מ' לגג שטוח.
- (3) בהתאם לתשריט.
- (4) שטח לתיירות מתוך סה"כ שטחי פל"ח לא יעלה על 200 מ"ר ברוטו.
- (5) יח"א.
- (6) בהתאם לתכנית מאושרת ג/19262.
- (7) בהתאם לתכנית ג/19262- קווי בניין בקרקע חקלאית בתשריט מצב מוצע מתייחסים למבנים אחרים לשירות החקלאות כגון- סככה חקלאית, בית אריזה ועיבוד ביתי של תוצרת חקלאית ומשרד משקי. כנון זמין

מונה הדפסה 22



**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

1. היתרי בניה:

א. כל בקשה להיתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים, חממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשויה לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

ב. בסמכות הועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בעלי חיים שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של 'חייץ ירוק' בין המבנים לבין שימושים גובלים.

ג. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי.

ה. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר או אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.

ו. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.

2. מטרדים:

א. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי מגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

3. גמר שימוש במבנים חקלאיים:

א. חמש שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור הועדה המקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.

ב. בתי צמיחה- בסמכות הועדה המקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.

ג. בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרותיו במשך למעלה מחמש שנים- יפורק וייהרס.

4. הוראות למניעת מפגעים: פסולת חקלאית-

א. איסוף הפסולת, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

ג. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

<p style="text-align: center;"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.1</b></p>
<p>ד. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום ממקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>ה. פגרים: הפגרים יסולקו לאתר מאושר ע"פ כל דין. אחסון הפגרים יבוצע באופן שימנע הוצרות מפגעים סביבתיים לרבות טפטוף נוזלים, הפצת ריחות ומפגעי מזיקים.</p> <p>5. חומרים מסוכנים:</p> <p>א. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.</p> <p>ב. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ג. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים חיד מבנים) התשס"א 2001</p> <p>ד. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו</p> <p>ה. ריצפת מבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת 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>ו. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.2</b></p>
<p>6. אחסון דלקים:</p> <p>אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. המאצרה 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>שפכים תשטיפים וביוב:</p> <p>א. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.</p> <p>1. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>2. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>3. מבנים לגידול בעלי חיים חדשים שיוקמו, או קיימים שיורחבו יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. המבנים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים ייקורו ומי גשמים יינקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת- זבל, שתן ופרש. בשטח המבנה כולו, כולל החצרות הפתוחות תהא תשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל בקרקע, הכל בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>7. איכות אויר:</p> <p>א. בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות מגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>ב. כל פעילות העלולה לגרום לפליטת חלקיקים ו/ או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת</p>	

**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

עמידה בתקנות למניעת מפגעים :

- א. תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים), התשכ"ב-1962.
- ב. תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשל"א ? 1972.
- ג. תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב ? 1992.
- ד. חוק למניעת שריפות בשדות, התש"י - 1949.

8. הוראות למבנים חקלאיים שונים :

מבנה חקלאי, דיר, רפת, ארווה ולול- יותקן מז"ח על אספקת מי השתייה בהתאם לתקנות משרד הבריאות.

8.1 רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה (להלן מבנה לאכסון ב"ח)

א. מבנה לאחסון ב"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

ב. מי גשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

ג. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, בהתאם לתנאים של המשרד להגנת הסביבה, יהיו מקורים.

כל שטחי המחיה יהיו מקורים. ברפת חלב ובשר וכן באורווה ודיר צאן ממשק הגידול יהיה יבש עם רפד עמוק, או על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, באישור המשרד להגנת הסביבה.

ברפת בשר, אורווה ודיר צאן. שיכון בעל חיים ייתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל וואו ריפוד עמוק.

ד. שפכי מכון החליבה ותשטיפים ממבנה האכסון וממתקניו השונים- ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק.

ה. יוקם מתקן קדם טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

8.2 לולים (מטילות וואו פיטום, הודים)

א. בתוך הנחלות אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.

ב. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאיזורים חיצוניים למשק.

ג. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 2.0 - 3.0 מ' למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.

ד. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.

ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המבנה.

ו. יש להקים מערכת וואו מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.




8.3 אווזים ועופות מים :

א. אין לגדל אווזים ועופות מים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.

ב. גידול אווזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות מפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים. אין לבסס את הממשק במבנים מסוג זה על שטיפה מאסיבית במים באופן קבוע. ככלל, השימוש במים יותר רק לצרכי שתייה.



<p align="center"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>ג. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>תנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע כל התנאים לפי הנחיית הועדה המקומית בגוף ההיתר.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>אסורה בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף- 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד ותיל אווירי- 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- 5.0 מ' קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר- 22.00 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על 600 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת- 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד- 3.0 מ'.  אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבע לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006). קווי חשמל- כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו לא חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת, על קווי הנמצאים בצמוד לכבישים ראשיים ועל קוים המסומנים בתשריט.</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>1. כללי: א. בשטח התכנית, כל עסק שהפעלתו, לדעת הועדה המקומית, עשויה לגרום למטרדים סביבתיים כגון- מטרדי רעש וריח, הצטברות פסולת, שריפות ועומס תחבורה וחניה באיזורי ציבור ומגורים סמוכים, יידרש להגיש נספח ובו פתרונות מוצעים למטרדים וחוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית או המשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית. 2. לא תותר הקמת עסקים העשויים, לדעת הועדה המקומית, לגרום לזיהומים סביבתיים של אוויר, קרקע או מים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום) וייצור שפכים(למעט שפכים ביתיים). 3. אשפה: א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. ב. יוכשרו מרכזי מחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה) כמו כן גישה נוחה</p>	

	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>למשאית פינוי.</p> <p>ג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי דרישות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש שיסומן בתשריט הבקשה להיתר.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, אישור רשות ניקוז קישון. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאים למתן היתר בניה לחדרי אירוח ומבנים חדשים:</p> <p>1. חיבור בפועל של שפכי השכונה ביחד עם כלל שפכי מושב אביטל למתקן טיפול אזורי מאושר (מט"ש "תענ"ד", שלב א').</p> <p>2. שדרוג תשתיות (מים וביוב) בישוב בהתאם למפורט בנספח התשתיות לתכנית מס' ג/19262.</p>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>א. מבנים קיימים- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך וואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה מבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, אשר לא נבנה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות התקן ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכות עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך החיזור המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>	<b>6.8</b>

<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על הבקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בחוק. ב. חניות מקורות באזורי מגורים ייבנו בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 4.1.2 א'.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. מרחבים מוגנים - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית והעדכונים להם שייצאו מעת לעת.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות 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 האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא קבלת אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>חלוקה: החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע היא מנחה בלבד. תנאי למתן היתר בניה- קביעת גבולותיהם המדוייקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה. רישום: רישום יתבצע בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>6.16 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

תכנית זו הינה חלק מתכנית גדולה שמספרה ג'19262 ועל כן כפופה לשלביות שבה.  
זמן משוער לביצוע תכנית זו- תוך 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22