

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0497800

פיצול נחלה - בוסתן הגליל



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/11/2017

להפקיד את התכנית

06/03/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית פיצול מגרש מנחלה מס' 97 בוסתן הגליל ללא שינוי במס' יח"ד .  
התוכנית אינה משנה את זכויות הבניה אלא מפצלת אותן בין שני מגרשים . במגרש המפוצל יהיה מותר לבנות יח"ד אחת ובנחלה המקורית יהיה מותר לבנות יח"ד אחת + יח"ד קטנה להורים + הזכויות לפל"ח הקיימות עפ"י תוכנית מאושרת קודמת .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול נחלה- בוסתן הגליל

ומספר התכנית

201-0497800

מספר התכנית

4.036 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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**

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

208027 קואורדינאטה X

761986 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

בוסתן הגליל - צפון הישוב

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

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: בוסתן הגליל

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה בוסתן הגליל - צפון הישוב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19966	מוסדר	חלק	12	68, 70

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 35 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 35
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
03/05/2016	5725	7257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20447 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20447



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי רימר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מאושר	10/12/2017	פרי רימר	10/12/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**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	שלום שטנדל			בוסתן הגליל	(1)		04-3811795		esti19590@ walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בוסתן הגליל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלום שטנדל			בוסתן הגליל	(1)		04-9811795		esti19590@walla.co m

(1) כתובת: בוסתן הגליל.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

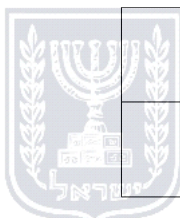
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	5	03-9533333		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר	29886	סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים (1)	73	04-8266330		riehmermp@ 012.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	פריד סמרי	988		גידידה- מכר	(2)				simri1@013.n et.il

(1) כתובת : נס עמים.

(2) כתובת : גידידה מכר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 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.

הגדרת מונח	מונח
<p>גידולים חקלאיים : מכל הסוגים לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם .</p> <p>מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית</p> <p>מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור</p> <p>סככות : לאיחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאיחסון כלי רכב חקלאיים .</p>	שימושים חקלאיים
<p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באוירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו') .</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ כלכלן עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. 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 המתישב כגון : גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו, בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת, טיפול וריפוי טבעי כגון : רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד, בריכה טיפולית, הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון אנגלית מדעים, קייטרינג, אפיה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p>	שימושים תומכים לחקלאים פעילים
<p>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים שמנים ארומטיים ריבות, פירות מיובשים מיצים, תמציות וכו' הכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילויות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים 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 הסביבתיים שייקבעו ע"י גופים המוסמכים .</p> <p>ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית. מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים השונים.</p>	שינושים המבוססים על הפעילות החקלאית

מונח	הגדרת מונח
------	------------

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. חלוקת נחלה 42 למגרש ונחלה (פיצול מגרש מנחלה) וקביעת זכויות וקווי בניין במגרש - ללא שינוי סה"כ זכויות מותרות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה למגרש מתוך הנחלה המאושרת
2. קביעת זכויות וקווי בניין במגרש ובנחלה - ללא שינוי סה"כ זכויות הבניה בנחלה
3. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם .

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

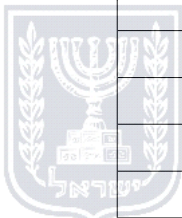
### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	200
מגורים בישוב כפרי	300
קרקע חקלאית	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	200
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	300
מבנה להריסה 2	מגורים א'	200
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	400

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	416.6	2.30
מגורים בישוב כפרי	3,971.1	21.91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
75.79	13,734.68	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>18,122.38</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.30	416.6	דרך מאושרת
2.76	500.21	מגורים א'
19.15	3,470.89	מגורים בישוב כפרי
75.79	13,734.68	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>18,122.38</b>	<b>סה"כ</b>






## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים, יח"ד אחת                  ב. חניה מקורה לרכב, מחסנים לשירות המתגוררים הקבועים במקום.                  ג. סדנאות או משרדים למקצועות חופשיים במסגרת מבנה המגורים וע"ח השטח העיקרי, לשימוש בעל המקום ומשפחתו.                  ד. בריכת שחיה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. חומרי גמר: - בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר של המבנה והגדרות. חומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים. הגגות יעוצבו וייבנו מחומרים שישתלבו בסביבה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.                  ב. דוד שמש: דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג.                  ג. תליית כביסה: - מתקנים לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.                  ד. מזגנים: - מזגנים ומעבים ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו.                  ה. עיצובם האדריכלי של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו במבני המגורים.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי ריצפות המבנה, מיקום החנייה, מתקני אשפה, מיכלי דלק, עמדות בלוני גז, ארונות חשמל ותקשורת, פתרונות הניקוז, קווי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות גידור, שילוט, פיתוח חצר. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל הארצות ופונים אל משטחי הציבור. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התוכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.                  גדרות: הקמת גדר אינה חובה אלא רשות. גובה גדר קלה דקורטיבית או בנויה (או שילוב של שתיהן) בחזית המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.5 מ' מגובה הכביש. ביתר החזיתות ניתן להוסיף 0.60 מ' באמצעות גדר קלה דקורטיבית וגובה הגדר יחושב מפני הקרקע הסופית.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בריכות שחיה:</p> <p>א.. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ-שטח עיקרי "ויכלל בשטח התכסית".                  ב.. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצידיים ו/או האחורי ו/או הקדמי. במקרה של בניה במרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי הבניה והתכסית.                  ג.. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.                  ד.. במידה ונירש להקים ביתן מערכות להפעלת הבריכה, יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות</p>





4.1	מגורים א'
	<p>ושטח התכסית.</p> <p>ה.. היתר בניה ינתן בתנאי קבלת אישור ממשרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה .</p> <p>מחסנים :</p> <p>א. ישמשו לאחסנת ציוד וכלים השייכים למתגורר דרך קבע במקום ומשפחתו , והמשרתים את המטרות העיקריות של השימושים המותרים בנחלה .</p> <p>ב. גובה המחסן ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.4 מ' בגג משופע .</p> <p>ג. בנייתו של מחסן תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים בנחלה</p> <p>ד. נחלות סמוכות בעלות גבול משותף תתאפשר הקמתן של מחסנים בקו בניין צידי ו/או אחורי 0 מ' , בתנאי שהדבר מוסכם על שני בעלי הנחלות הגובלות . ובתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון הנחלה השכינה , שהגג יתנקז לכיוון הנחלה של המבקש .</p> <p>במקרה של אי הסכמה , יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית .</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>א. שטח החניה יוקצה בתחום המגרש</p> <p>ב. בנייתה של חניית רכב תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש .</p> <p>ג. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי 1 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש .</p> <p>ד. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p> <p>ה. בנחלות סמוכות בעלות גבול משותף תתאפשר הקמתן של חניות רכב מקורות בקו בנין 0 מ' בתנאי שהדבר מוסכם על שני בעלי הנחלות הגובלות . ובתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון הנחלה השכינה , שהגג יתנקז לכיוון הנחלה של המבקש ושהקצה האחורי שלה במרחק שלא יעלה על 10 מ' מהחזית הקדמית של הנחלה . במקרה של אי הסכמה , יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית .</p> <p>ו. חניות הרכב המקורות ייבנו בבניה קלה או בבניה קשיחה ובכל מקרה חומרי הבנייה והגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים .</p>
4.2	מגורים ב' שישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. יח"ד אחת למגורים ויח"ד אחת קטנה צמודה אליה</p> <p>ב. חניה מקורה לרכב, מחסנים לשירות המתגוררים הקבועים במקום</p> <p>ג. בריכת שחיה</p> <p>ד. שימושים תומכי חקלאות פעילים בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 ושימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9</p> <p>ה. שימושים חקלאיים : - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון אריזה אחסנה וקירור , סככות : לאיחסון ציוד כלים חקלאיים ולאיחסון כלי רכב חקלאיים .</p> <p>ו.. התוכנית אינה פוגעת במבנים שנבנו עפ"י היתר טרם אישורה של תוכנית זו.</p> <p>תאסר בנייתם של מבני משק חדשים לאחזקת בעלי חיים וכן תוספת למבנים אלו.</p> <p>במקרים חריגים תותר תוספת בנייה למבנים אלה במידה והיא דרושה ע"פ חו"ד המשרד להגנת</p>

	<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
	<p>הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח תנאים סביבתיים נאותים. ז.. לא יותרו השימושים הבאים: גני אירועים ומפעלים מסוג כל שהוא</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי רצפות המבנה, מיקום חניות, מתקני אשפה, מיכלי הדלק, עמדות בלוני הגז, ארונות חשמל ותקשורת, פתרונות הניקוז, קווי בתשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גדרות שילוט, פיתוח חצר. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל הארצית ופונים אל משטחי הציבור. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התוכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>גדרות: הקמת גדר אינה חובה אלא רשות. גובה גדר קלה דקורטיבית או בנויה (או שילוב של שתיהן) בחזית המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.5 מ' מגובה הכביש. ביתר החזיתות ניתן להוסיף 0.60 מ' באמצעות גדר קלה דקורטיבית וגובה הגדר יחושב מפני הקרקע הסופית.</p> <p>קיר תמך: קיר תומך בגבול שבין המגרש לבין כביש/שטח ציבורי ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי. אין להקים קיר בנוי (קיר תומך ומעליו גדר בנויה) שגובהו עולה על 2 מ'. במידה ונדרש קיר גבוה יותר, יש ליצור נסיגה בקיר ולהשאיר מרווחי מילוי אדמה ברוחב 80 ס"מ לשתילת צמחיה.</p> <p>- תותר בניה בקו בניין 0 מ' לכוון השטח החקלאי של אותה נחלה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בריכות שחיה: .</p> <p>א.. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ-שטח עיקרי "ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>ב. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצידיים ו/או האחורי ו/או הקדמי. במקרה של בניה במרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי הבניה והתכסית.</p> <p>ג.. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>ד.. במידה ונירש להקים ביתן מערכות להפעלת הבריכה, יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית.</p> <p>ה. היתר בניה ינתן בתנאי קבלת אישור ממושרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מחסנים:</p> <p>א. ישמשו לאחסנת ציוד וכלים השייכים למתגורר דרך קבע במקום ומשפחתו, והמשרתים את המטרות העיקריות של השימושים המותרים בנחלה.</p> <p>ב. גובה המחסן ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.4 מ' בגג משופע.</p> <p>ג. בנייתו של מחסן תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים בנחלה</p> <p>ד. נחלות סמוכות בעלות גבול משותף תתאפשר הקמתן של מחסנים בקו בניין צידי ו/או אחורי 0 מ', בתנאי שהדבר מוסכם על שני בעלי הנחלות הגובלות. ובתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון הנחלה השכניה, שהגג יתנקז לכוון הנחלה של המבקש. במקרה של אי הסכמה, יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.</p>	<p><b>חניה</b></p> <p><b>ג</b></p>



א. שטח החניה יוקצה בתחום המגרש

ב. בנייתה של חניית רכב תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש .

ג. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש .

ד. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.

ה. בנחלות סמוכות בעלות גבול משותף ותאפשר הקמתן של חניות רכב מקורות בקו בנין 0 מ' בתנאי שהדבר מוסכם על שני בעלי הנחלות הגובלות . ובתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון הנחלה השכנה , שהגג יתנקז לכיוון הנחלה של המבקש ושהקצה האחורי שלה במרחק שלא יעלה על 10 מ' מהחזית הקדמית של הנחלה . במקרה של אי הסכמה , יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית .

ו.. חניות הרכב המקורות ייבנו בבניה קלה או בבניה קשיחה ובכל מקרה חומרי הבנייה והגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים .

## תנאים למתן היתרי בניה

ד

תנאים למתן היתרי בניה לשימושים חקלאיים , מבוססים על פעילות חקלאית ותומכים לחקלאים פעילים .:-

א. הסכמת בעלי הקרקע - לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

ב. חדרי אירוח : היתרי בניה וחדרי אירוח יינתנו בהתאם לדרישות שינוי ועיצוב שבתוכני ג/11043

ג. בעלי הזכות בקרקע : היתרים לשימושים המבוססים על החקלאית והתומכים בחקלאים פעילים יינתן רק לבעל הזכות בקרקע שחוכר אותה בחכירה לדורות או בחוזה זמני מתחדש .

ד. שימוש אישי - השימושים יותרו רק בתנאי שהם לשימוש האישי של בעל הנחלה או האדם המתגורר באופן אישי בנחלה . לא תותר השכרת השימושים במבנים .

ה. תוכנית בינוי וגינון - יש לצרף לבקשה להיתר תוכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח , שתכלול העמדת כל המבנים הקיימים והמתוכננים , ותציג מימוש אפשרי של כל הזכויות המותרות . תוכנית הבינוי תכלול התייחסות להשתלבות הארכיטקטונית , ציון גובה המגרש ומפלסי הכניסה נגישות וחניות בתחום המגרש . כמו כן , תצורף תכנית גינון שתכלול התייחסות להסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת..

ו. פתרונות לשפכים : הצגת פתרונות לטיפול בשפכים , חיבור למערכת הביוב המרכזית , אם קיימת , התאמתה של המערכת לכושר הנשיאה של הישוב וקבלת אישור ע"י הרשויות המוסמכות . החיבור לביוב יאושר ע"י מתכנן הביוב או מחלקת הנדסה של הרשות המקומית.

ז. מבנים בסביבה : הבקשה להיתר תכלול סימון של כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מ' ממעטפת המבנים המבוקשים , וציון השימושים בהם .

ח. חו"ד משרדי הממשלה לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים לפי העניין 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 החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים . כמו כן יש לקבל אישור פיקוד העורף ואישור שירותי הכבאות .

ט. חו"ד ועד האגודה : יש לקבל חו"ד ועד האגודה לשימושים המוצעים .

י. מטרדים : לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תוכנית זו , במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה (כמפורט בסעיף ח לעיל ) השימושים הנ"ל יהוו מטרד



4.2	<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>
	<p>חזותי , מטרד בריאותי , מטרד בטיחותי , רעש , אבק , וכד' לשימושי מגורים ו/או פעילות חקלאית .</p> <p>יא. רישוי עסקים : מתן היתר להקמת מבנה חדש לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית והתומכים בחקלאים פעילים או מתן היתר לשימושים הנ"ל במבנה קיים , יותנה בהגשת בקשה על פי חוק התכנון ובניה ועל פי חוק רישוי עסקים .</p> <p>יב. פינוי אשפה : באחריות מבקש ההיתר לדאוג לרכז את האשפה במקום ממנו נעשה הפינוי ע"י הרשות המקומית , באופן ובכלי לשביעות רצון הועדה המקומית .</p>
ה	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. חומרי גמר : - בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר של המבנה והגדרות . חומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים . הגגות יעוצבו וייבנו מחומרים שישתלבו בסביבה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. דוד שמש : דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג.</p> <p>ג. תליית כביסה :- מתקנים לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ד. מזגנים :- מזגנים ומעבים ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו.</p> <p>ה. עיצובם האדריכלי של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו במבני המגורים .</p>
4.3	<p><b>קרקע חקלאית</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>גידולים חקלאיים : מכל הסוגים לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם , ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם .</p> <p>-מחסנים :לצורכי הפעילות החקלאית המקומית</p> <p>-מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית :מיון ,אריזה ,, אחסנה וקירור</p> <p>-סככות : לאיחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים .</p> <p>- מבנים ומתקני תשתית הנדסית</p> <p>- לא תותר הקמת יחידות אירוח</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים . חזיתות וגגות המבנים ייבנו או ייצבעו בצבע מט ,עמ"נ למנוע בוהק.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו , משרד הבריאות ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים .</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר , על המבקש להגיש תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל המגרש , אשר תראה מיקום של מבנים קיימים , מבנים מוצעים , ומבנים עתידיים לקום בהתאם להוראות תוכנית זו , אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה .</p>





קרקע חקלאית	4.3
<p>- בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה , כניסות למערכת תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>- יש להגיש את תוכנית הבינוי והפיתוח לאישור הועדה המקומית כחלק מבקשות להיתר</p> <p>- מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהנ"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות .</p> <p>- עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר .</p> <p>- לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התוכנית</p> <p>- כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו .</p> <p>- היתרי בניה יוצאו באישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה .</p> <p>- תותר בניה בקו בניין 0 מ' לכוון המגורים בישוב כפרי שבאותה הנחלה .</p> <p>מרחקי הצבה :- תנאי לקבלת היתר בניה למבנה משק לגידול בעלי חיים הינו קבלת חו"ד חיובית ממשרד החקלאות בדבר הקירבה למבני משק אחרים וחו"ד חיובית מהמשרד להגנת הסביבה בדבר הקירבה לשימושים רגישים כגון : מגורים , מבני ציבור, תיירות כפרית וכד'.</p> <p>-</p>	



דרך מאושרת	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>מעבר כלי רכב והולכי רגל כבגדרתה בחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, חשמל ותיקשורת ) ומתקני דרך .</p>	
הוראות	4.4.2



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
3 (8)	3 (7)	3 (6)	3 (6)	2	9 (5)	2 (4)	36	(3)	(3)	60 (2)	295 (1)	2000	300	מגורים	מגורים
3	3 (7)	3 (11)	3	2	3.8 (10)		36			0	300 (9)	2000	300	מגורים	בישוב כפרי
5 (13)	3	3 (13)	3 (13)	2	8 (5)		36				200 (12)	2000	300	מגורים	מגורים
3 (8)	3	3 (6)	3 (6)	2	9	1	36	(3)	(3)	60 (15)	240 (14)	500	200	מגורים	מגורים
0 (18)	3	3 (17)	3 (17)	1	8 (5)		70				70 (16)	4000	400	מגורים	מגורים

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

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

- (1) יח"ד אחת גדולה בשטח 240 מ"ר + יח"ד קטנה 55 מ"ר. תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח 75 מ"ר שטח סדנא או משרד לא יעלה על 50 מ"ר ויהיה על חשבון הזכויות למגורים.
- (2) שטח מחסן בייתי לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד, שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד ..
- (3) הועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסי"ח נשמר..
- (4) יח"ד אחת גדולה ועוד יח"ד אחת קטנה צמודה אליה.
- (5) גובה המבנים יימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר בה חזית המבנה משיק לקרקע ..
- (6) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.
- (7) תותר בנייה בקו בניין 0 מ' לכיוון השטח החקלאי של אותה נחלה.
- (8) תותר בנייתן חניות רכב מקורות בקו בניין קידמי 1 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתית בחזית הקידמית של המגרש.
- (9) 140 מ"ר לשימושים המבוססים על פעילות חקלאית (שמ"ח) + 160 מ"ר לשימושים תומכי חקלאות פעילים. (שת"ח). סי"ח לשימושים הנייל לא יעלה על 300 מ"ר. יותר תמהיל בגדלים של יחידות האירוח בכל נחלה בטווח של 20 מ"ר - 55 מ"ר ועדה מקומית רשאית לנייד עד 50% בניה משמ"ח לשת"ח ולהפך.
- (10) 3.8 מ' בגג שטוח ו 5.2 מ' בגג משופע.

(11) או כפי שקיים..

(12) השטח מתייחס לשימושים חקלאיים ללא בעלי חיים .

שטח מחסן חקלאי יהיה עד 30 מ"ר והוא יחשב כשטח שירות ע"ח השטח המותר למבנים חקלאיים (200 מ"ר )

מעל שטח של 200 מ"ר יותרו רק מבנים שהוקצו לפני יום פרסומה של הודעה בדבר אישורה של תוכנית זו והם מסומנים ברקע תשריט התוכנית ואינם מסומנים להריסה..

(13) או כפי שקיים.

(14) שטח סדנא או משרד לא יעלה על 50 מ"ר ויהיה ע"ח השטח העיקרי למגורים .

שטח בריכת השחיה לא יעלה על 50 מ"ר.

(15) שטח מחסן 15 מ"ר ויהיה ע"ח שטחי שירות.

(16) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : מבנים לגידול בע"ח ,בתי צמיחה ובתי גידול פטריות יותרו עד 70% מגודל תא השטח החקלאי . מתוך 70% הנ"ל יותרו לכל חלקה א' עד 2000 מ"ר למבני שירות

חקלאיים : מיון, אריזה , אחסנה, קירור, עיבוד תוצרת חקלאית (רדייה, מחלבה וכד') ומשרד מישקי.

(17) מרחק מבנים חקלאיים ממגרשי המגורים ושימושים רגישים יקבע כתנאי להיתר בניה בתיאום עם משרד איכ"ס ומשרד החקלאות ..

(18) תותר בנייה בקו בניין 0 עם שטח המגורים של אותה נחלה .

- מרחק מבנים חקלאיים ממגרשי המגורים ושימושים רגישים ירבע כתנאי להיתר בניה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

1. על שטח עתיקות המוכרז כדין יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שחמור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט -1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ושאו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ואו לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תוכנית זו טרם אישורה של החלוקה על פי דין.

**6.4****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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

- 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

- 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה

- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)

20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו

- 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך

- 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה

- בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון

- 1 מ' י. ארון רשת

- 3 מ' יא. שנאי על עמוד



<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות: חלחול, נגר עילי ע"ג שיפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצדי דרכים ושבילים או צינורות ניקוז.</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים אשר ימוקמו על צירי ניקוז העילי ולא תורשה עשיית כל עבודה שהיא עלולה לפגוע בניקוז השטח.</p> <p>- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור אגודת המים.</p> <p>- תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית האחריות לפינוי. כל האשפה תיאסף במיכלים סגורים ע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה והמשרד לאיכ"ס. ריכוז האשפה יהיה באחריות הועד המקומי ופינוי האשפה באחריות המועצה האיזורית.. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזיבי גנות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>כל בניה חדשה תעמוד בתקן רעידות אדמה ת"י 413.</p> <p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413</p>	
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p>	<p><b>6.8</b></p>

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו</p> <p>ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשאיט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תוכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. קוי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח.</p> <p>ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה</p> <p>א. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.</p> <p>ב. העצים שיעודם העתקה- יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש.</p> <p>לעצים מועתקים יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ג. לעצים שקוטרים 50 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד ההעתקה)</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>פיקוד העורף- לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>ב. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מערכות השקייה, חומרי בניין וכד'. בכל כדרישת מהנדס הועדה.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים</p>	
<p align="center"><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה במגרש המפוצל (יעוד מגורים א) היא הריסת המבנים הקיימים המסומנים להריסה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מבנים קיימים	6.14
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים , רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים . כל תוספת המשנה קו נתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר מעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תוכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מבנים העומדים הכל ההוראות האחרות של התוכנית</li> <li>- מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים</li> <li>- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת 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 בתוכנית .</li> </ul>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
	<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
	<b>7.2 מימוש התכנית</b>
תוך 5 שנים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13