

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הו פסח 54

תכנית מס' 214-0422790

08-01-01

הסדרת יעודי קרקע וקוי בניין נחלה 29/1 - כנרת מושבה ג/23111

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הו פסח 54

מינהל התכנון - יפן
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 214-0422790
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 30.1.19 בשר את התכנית
[] התכנית לא ניתנה טענה או אישור שר
[] התכנית נסבה וישור שר
אורי אילן
מנכ"לית מינהל התכנון ירד הועדה המחוזית

214-0422790
שרת
בית שחילק'ט הפרסומים מס'
2-0-05-2019



תכנון זמין
מונה הו פסח 54

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מגדילה את שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם (בהתאם לתמ"א 1/35), וכן מסדירה את קווי הבניין במגרש.

תכנית זו מוסיפה 240 מ"ר לשימושי פלי"ח ו- 245 מ"ר שטח עיקרי לצורך מימוש 2 יח"ד בנחלה + יח"ד קטנה - התוכנית מבטלת 2 יח"א מתוכנית מאושרת ג/8022.

- התכנית אינה משנה את קווי הבניין המאושרים מדרך מס' 90.



תכנון זמין
מונה תדפסה 54



תכנון זמין
מונה תדפסה 54



תכנון זמין
מונה תדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

הסדרת יעודי קרקע וקוי בניין נחלה 29/1 - כנרת מושבה
ג/23111

214-0422790

5.429 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי

נושא התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

253475 קואורדינאטה X

736975 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק הצפון מזרחי של כנרת המושבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: כנרת

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כנרת			

שכונה כנרת מושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15307	מוסדר	חלק		29
15308	מוסדר	חלק		113

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 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017
ג/ 396	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 396 בתחומה של תוכנית זו.	3172	1603	10/03/1985
ג/ 8022	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 8022 בתחומה של תוכנית זו.	5047	1184	17/01/2002

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1:1	1	15/02/2018	אייל לוי	10:15 25/02/2018	נספח מים וביוב-פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1:250	1	19/02/2019	אייל לוי	12:26 19/02/2019	נספח מים ביוב	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	14/02/2019	איתי זהבי	15:16 14/02/2019	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	20/02/2019	גסאן מזאוי	14:21 20/02/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	08/01/2018	איתי זהבי	09:28 08/01/2018	מצב מאושר	לא

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה איזורית עמק הירדן		עמק הירדן		(1)		04-6757636	04-6757690	shula@j- y.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית עמק הירדן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה מאירי			כנרת	(1)		04-6731124		meirimoshey@gmai l.com

(1) כתובת: כנרת מושבה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. com
	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	(2)				mati.chenbar @gmail.com
יועץ ביוב	יועץ	אייל לוי	089834		רמות מנשה	(3)		04-9893820	04-9590947	m@imagekan. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(4)		04-6566475	04-6555712	mgassan@g mail.com

(1) כתובת : מושב ציפורי.

(2) כתובת : מצפה נטופה.

(3) כתובת : ת.ד 255.

(4) כתובת : 8064.



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.



תכנון זמין
מונה תדפסה 54

מונח	הגדרת מונח
שימושי פל"ח לפי מדיניות מחוז צפון	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן. - קבוצה מס' 1-שימושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. - שימושים אלה ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי בנחלה הצמוד לאזור המגורים, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה. - קבוצה מס' 2-שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת גדול וריבוי ייחורים וצמחים (משתלה), גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא, משתלת פרחים וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים או חנות צמודה. - קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. משרדים למקצועות החופשיים, - מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון: סטודיו, גלריה, סדנת אומן, חנות. - לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.



תכנון זמין
מונה תדפסה 54

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 תדפסה 54

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת שטח המגורים ל-2.5 דונם בנחלה 1/29 בכנרת מושבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מחקלאי למגורים בישוב כפרי.
- תוספת זכויות בניה למגורים.

3. הוספת יח"ד+יח"ד קטנה בנוסף ליח"ד מאושרת.

4. שינוי גודל מגרש מינימלי.

5. ביטול חלק מדרך מס' 2 בהתאם להיתר בניה מס' 20120039 ושינוי קווי בנין בהתאם.

6. הוספת שימושים וזכויות לפל"ח.

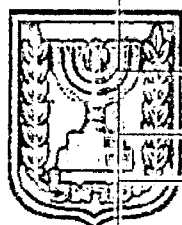
7. הארכת דרך מאושרת מס' 2 לצורך יצירת סובה.

8. מתן הוראות והנחיות בינוי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	29M
קרקע חקלאית	29H
דרך מאושרת	401
דרך מוצעת	402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	29M
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	29M
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	29M
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	29M
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	29H

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי מיוחד	3,250.93	59.88
איזור חקלאי מיוחד (שטח כתום)	1,658.7	30.55
דרך מאושרת	321.71	5.93
קרקע חקלאית	197.79	3.64
סה"כ	5,429.13	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	272.16	5.01
דרך מוצעת	172.24	3.17
מגורים בישוב כפרי	2,499.87	46.05
קרקע חקלאית	2,484.85	45.77
סה"כ	5,429.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים בישוב כפרי
	עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע. ז. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע. ח. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.
ג	תנאי להפעלה כל תעסוקת פלי"ח בתחום מגורים תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי חומרי הבניה, גבהים והוראות נוספות יהיו בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תנאי להוצאת היתר בניה בשטח זה יהיה אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר קווי תשתית תת קרקעיים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר קווי תשתית תת קרקעיים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות לא יתאפשר מעבר מכביש פנימי מס' 2 לדרך איזורית מס' 90 וזאת בתיאום רשות התמרון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מס' תדפיס 54

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	0.8	(1) 2	28	695			150	545	500	29M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2				9	(3) 210				210	500	29M	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	7.5			9	(4) 90				90	500	29M	תיירות	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	7.5			8	(5) 200				200	500	29M	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)			(6)	(6)				(6)	1000	29H	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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 בימת הטבלה:

א. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

ב. גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בנוסף, תותר יחיד קטנה שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר.

(2) לפי תשריט.

(3) יותרו שימושי פלי"ח מקבוצה 2 בלבד.

(4) יותרו שימושי פלי"ח מקבוצה 3 בלבד.

(5) יותרו שימושי פלי"ח מקבוצה 1 בלבד.

(6) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה.

בהתאם למותר באזורי רגישות 6.



תכנון זמין
מס' תדפיס 54

בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149.

דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה.



משרד החקלאות והפיתוח
הכפוף



משרד החקלאות והפיתוח

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה: תדפסה 54

6.1 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.

6.2 קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

6.3 חניה

החניה תהיה בתוך תחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.



תכנון זמין
מונה: תדפסה 54

6.4 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וחדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית.
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. אישור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'	
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'	
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת 1 מ'	
שנאי על עמוד 3 מ'	



תכנון זמין
מונה: תדפסה 54

6.4	חשמל
	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 במתחם עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתחם גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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)
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
6.6	פסולת בניין
	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 בניה ועודפי עפר לשטח ההיתר הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
6.7	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.
6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות-לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. תנאי למתן היתר בניה יהיה חסימת דרך מס' 2 ע"י בולדרים+מחסום מתכת (ראה נספח בינוי) למניעת מעבר כלי רכב מדרך מס' 90.
6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. מים: א. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ליחידות מגורים חדשות, אלא לאחר שמערכת אספקת המים בשוב תוסדר בפועל בהתאם להנחיות משרד הבריאות ועפ"י תכנית מאושרת על ידו. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

תכנון זמין
מונה תדפסה 54

6.11	תשתיות
	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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 הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט תכנון זמין) מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות 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 הועדה והרשות המקומית.

תכנון זמין
מונה תדפסה 54

6.12	ניהול מי נגר
	א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטת השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי נגר 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 ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

תכנון זמין
מונה תדפסה 54

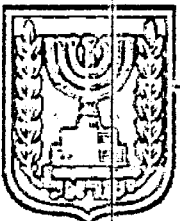
6.13	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

שמיירה על עצים בוגרים	6.13
א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. 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. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.	



תכנון זמין
מונה תדפיס 54

חומרי חפירה ומילוי	6.14
1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת 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 לתשתיות. ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.	



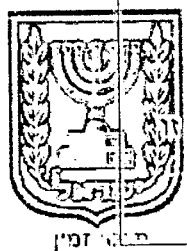
תכנון זמין
מונה תדפיס 54

מבנים קיימים	6.15
1. וועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים: א. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. ג. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו. 2. 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 ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה 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. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה תדפיס 54

הריסות ופינויים	6.16
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.	



תכנית זמין
מס' תדפיס 54

6.16	הריסות ופינויים
	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. ה.מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית 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.

6.17	חלוקה ו/ או רישום
	א.תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה 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

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

6.19	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנית זמין
מס' תדפיס 54

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.
--	---



תכנון זמין
מינה תדפיס 54