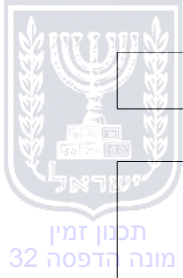


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0495390

דגי דפנה - אתר בילוי ונופש בחיק הטבע ג/23515



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

חוות דגי דפנה היא חווה לגידול דגי פורל, הגידול המתבצע בכל ימות השנה מבוסס על אספקת מים קבועה מנחל דן. בחווה מתקיימת פעילות קבועה של הסעדה במסעדת דגים הפעילה באתר, לקבוצת מטיילים ולמזדמנים, חנות לממכר דגים הגדלים בחווה ואתר פעיל לדייג עצמי.

התכנית מאפשרת גישה חופשית לנחל עבור הציבור הרחב. מגרש החניה נותן מענה למבקרים באתר ולציבור המטיילים באזור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דגי דפנה - אתר בילוי ונופש בחיק הטבע ג/23515
מספר התכנית	מספר התכנית	253-0495390
שטח התכנית	שטח התכנית	47.859 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל העליון
קואורדינאטה X	259875
קואורדינאטה Y	792250

### 1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ דפנה - שטח באיזור דרומי לכביש מס' 909.

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

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13247	מוסדר	חלק		22
13359	מוסדר	חלק		2-3, 8, 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 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	צמצום קו בנין מציר דרך אזורית מס' 909 מ-80 מטר ל: א. 25 מטר עבור יעוד "דרך מוצעת". ב. 37 מטר עבור היעודים "תיירות", "חניון" ו"שביל". ג. 34 מטר עבור היעודים "שביל" "שטח פרטי פתוח" ו"תיירות".	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
08/11/2007	471	5735	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 13536 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 13536

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 4523	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 4523 בתחומה של תוכנית זו.	3060	2611	07/06/1984
ג/ 12210	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 12210 בתחומה של תוכנית זו.	5189	2562	27/05/2003



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דסמונד סולומון קפלן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דסמונד סולומון קפלן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב	12: 38 21/11/2019	מאהר אלשאער	20/11/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	14: 53 20/11/2019	דסמונד סולומון קפלן	20/11/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	12: 38 21/11/2019	מאהר אלשאער	20/11/2019	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	15: 29 24/11/2019	נגה כרמל	24/11/2019	52	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - תכנית בינוי	15: 28 24/11/2019	נגה כרמל	24/11/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	תמונות העצים	11: 44 09/01/2019	נגה כרמל	08/01/2019	31	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	15: 30 24/11/2019	נגה כרמל	24/11/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	12: 59 07/01/2020	מועתז סבאג	05/01/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	רקע תכנוני קיים	09: 31 10/11/2019	דסמונד סולומון קפלן	27/03/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 32

**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			קיבוץ דפנה	.	(1)		04-6945711	04-6945750	dafna@kdafna.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ דפנה ד.נ. גליל עליון מיקוד 1223500.

**1.8.2 יזם****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	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6453276	tzafontichnun@mami.gov.il

(1) כתובת: נצרת עילית מיקוד 17150 ת.ד. 850.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן		דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	יודפת		04-9800007		office@desmondkaplan.com
מהנדס	יועץ תשתיות	מאהר אלשاعر	6523024		קרית שמונה	(1)		077-8123334	072-2765147	ms@hermon-eng.com
אדר' נוף	סוקר עצים	נגה כרמל	3518672		קרית טבעון	(2)		04-9831019	04-9931722	noga_carmel@012.net.il





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר' נוף	יועץ נופי	נגה כרמל	3518672		קרית טבעון	(2)		04-9831019	04-9931722	noga_carmel@012.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת: קרן היסוד 11/1 קרית שמונה.

(2) כתובת: רח' הבונים 24.

(3) כתובת: ת.ד. 255 קרית שמונה 1103021.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

פיתוח אתר תיירות משולב עם חקלאות (גידול דגים ודיג עצמי).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות בנייה, הוראות בינוי.

2.2.2. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.

2.2.3. הנחיות לשימור על ערכי הטבע והנוף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תיירות	8
קרקע חקלאית	7, 6
שטח ציבורי פתוח	15, 13
שטח פרטי פתוח	9
נחל/ תעלה/מאגר מים	10
דרך מאושרת	16, 14, 1
דרך מוצעת	17, 11
שביל	2
חניון	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	14, 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	17, 11
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	3
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	7, 6
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	2
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	9
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	15
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תיירות	8
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך /מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	10
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	6
דרך /מסילה לביטול	שביל	2
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	9
דרך /מסילה לביטול	תיירות	8
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	6
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	נחל/ תעלה/מאגר מים	10
להריסה	קרקע חקלאית	7, 6
להריסה	שביל	2
להריסה	שטח פרטי פתוח	9
להריסה	שטח ציבורי פתוח	15
להריסה	תיירות	8
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	14
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	17
ציר	דרך מאושרת	14
ציר נחל	דרך מאושרת	14, 1
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	15
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	14, 1
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	15
תחום השפעה	דרך מאושרת	14, 1
תחום השפעה	דרך מוצעת	17, 11
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	10
תחום השפעה	קרקע חקלאית	7, 6
תחום השפעה	שביל	2
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	9
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	15
תחום השפעה	תיירות	8

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי מיוחד	10,480.4	21.90
דרך מאושרת	22,146.86	46.28
שטח ללא תכנית מאושרת	6,845.33	14.30
שטח פרטי פתוח	4,127.15	8.62
שירותי דרך	2,196.02	4.59
תעלות ונחלים	2,063.59	4.31
<b>סה"כ</b>	<b>47,859.35</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21,687.3	45.31
דרך מוצעת	3,388.93	7.08
חניון	5,272.74	11.02
נחל/ תעלה/מאגר מים	2,164.99	4.52
קרקע חקלאית	8,994.53	18.79
שביל	1,632.4	3.41
שטח פרטי פתוח	703.57	1.47
שטח ציבורי פתוח	1,340.72	2.80
תיירות	2,674.12	5.59
<b>סה"כ</b>	<b>47,859.29</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תיירות</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	- מסעדה, חנות מפעל (לדגים ומוצרים נלווים), מרכז מבקרים, שירותים, מחסנים ושטחי עזר הקשורים לניהול והפעלת המקום, גינון ופיתוח סביבתי, תשתיות תת קרקעיות, שבילים, דרכי גישה וחניות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
	- חובה להשתמש בנטיעות עצים וצמחייה להסתיר את המבנים והאלמנטים הבנויים (כגון גדרות), לשלב אותם בנוף החקלאי והטבעי וליצור תחושה של פארק ו/או שטח טבעי לעומת אתר בנוי.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גידול דגים בבריכות פתוחות ומקורות ושימושים הנלווים לכך. ב. מבנים חקלאיים יותרו לפי תוכנית ג/21904. ג. גינון ופיתוח סביבתי. ד. דרכי שירות ושבילים. ה. קווי תשתיות תת קרקעיות. ו. מתקנים לטיפול מי פלט מהמדגה. ז. רשתות ומתקני צל.  בנוסף לשימושים הנ"ל בשטח עם הנחיות מיוחדות (תא שטח 6) יותרו: א. דייג עצמי. ב. פיתוח סביבתי כולל נטיעות, גינון, ספסלים ומתקני עזר לדייג. ג. מחסנים ומבנים הקשורים לאחזקה וטיפול בגידול הדגים לרבות מבנה לסינון מים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי להיתר בניה הינו חו"ד אגף הדייג במשרד החקלאות ופיתוח הכפר לעניין זה.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גינון. ב. קווי תשתיות תת קרקעיות. ג. פיתוח נופי וסביבתי. ד. שבילים לרבות שבילי אופניים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	שביל האופניים הינו מחייב, הוא יקבע במסגרת התכנון המפורט ובתיאום עם חברת נת"י.

<b>4.4</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גינון. ב. קווי תשתית תת קרקעית. ג. פיתוח נופי וסביבתי לשימוש לאתר התיירות. ד. שירותים ציבוריים (בתא שטח 9 בלבד).
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	- שימור, טיפוח ושיקום מצבו הטבעי של הנחל וסביבתו. - לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקנים קבועים למעט שבילים וגשרים להולכי רגל ואופניים ומתקני ניקוז. - תשתיות תת קרקעיות למים, חשמל ותקשורת. - נקודות לאספקת מים ותקשורת.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> - כל פעילות ו/או פיתוח יתחשבו בשיקום ושימור הנחל והמערכות האקולוגיות הטבעיות מסביבו. - פעולות הנדסיות להגנה מהתחתרות הנחל יבוצעו באמצעים מתונים, המאפשרים שיקום נופי ואקולוגי של גדות הנחל. - כל פעולת הגנה הנדסית תלווה בתכנית המשלבת היבטים הנדסיים, גיאומורפולוגיים, נופיים ואקולוגיים. תכנית זו תוכן בראיה כוללת של מקטע הנחל כולו ולא כתגובה לצרכים הנדסיים מקומיים, שיתעוררו מעת לעת. - לא יותר גידור ו/או חסימה בתוך גבול ערוץ הנחל שימנע מעבר חופשי של הציבור הרחב לאורך ערוץ הנחל.
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל קווי תשתית, למעט בתחום דרך 909 יותר ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, למעט השימושים המפורטים בסעיף 4.5.1 שלעיל.
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים

<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל יותרו קווי תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, למעט השימושים המפורטים בסעי' 4.6.1 שלעיל.
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר הולכי רגל וקווי תשתית, פיתוח סביבתי כולל שבילי הליכה ואופניים, ריהוט גן, גינון ומתקני צל.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. לא תותר כל בניה בתחום השבילים. ב. שביל טיילות להולכי רגל ו/או אופניים לאורך הנחל יהיה ברוחב שלא יעלה על 3 מ', מחומר בעל עמידות בפני אירועי זרימה חזקים בנחל. פיתוח השביל יכלול אלמנטים לחסימת גישה של כלי רכב לא מורשים לשביל. ג. לא יותר גידור ו/או חסימה בתוך גבול ערוץ הנחל שימנע מעבר חופשי של הציבור הרחב לאורך השביל.
<b>4.9</b>	<b>חניון</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. חניית רכבים עבור הבאים לאתר ומטיילים באזור. ב. קווי תשתית תת קרקעית. ג. פיתוח נופי וסביבתי.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> - חובה ליטוע עצים בין שורות החניה וליצור נוף רצוף של עצים מעל הרכבים החונים והמעברים. - חומרי גמר: דרכי הרכב והחניות ירוצפו באבן מחלחלת או באבן דשא כדי להגדיל את שטחי החלחול במקום.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות					
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי								שרות
קרקע חקלאית	6	3857	200	180	6	5	1	0	0	0	0	
קרקע חקלאית	7	5137	1144	1006	22.27	5	1	0	0	0	0	
שטח פרטי פתוח	9	704	30	30	5	5	1	0	0	0	0	
תירות	8	2674	700	650	26	5	1	0	0	0	0	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.





## 6. הוראות נוספות

6.1

## סביבה ונוף

הנחיות נופיות לביצוע התכנית:

1. בינוי ופיתוח:

הבינוי יבוצע ברוח נספח הבינוי והנספח הנופי המהווים חלק ממסמכי התכנית.

2. גידור:

גידור השטח יבוצע ע"י גדר שקופה (גדר רשת) ויכוסה בצמחיה מתאימה כמטפסים ושיחים המשתלבים בצמחית המקום, עם העדפה לצומח טבעי מקומי. תישמר זכות-מעבר חופשית לאורך הערוץ.

3. ריצופים:

יש להימנע עד כמה שניתן מביצוע משטחים לא מחלחלים בתחום 100 מ' מהערוץ. תינתן עדיפות לריצוף מחלחל בכל המשטחים המרוצפים באתר.

4. דרכים וחניות:

א. חומרי גמר: דרכי הרכב והחניות ירוצפו באבן מחלחלת או באבן דשא כדי להגדיל את שטחי החלחול במקום.

ב. צמחיה: לאורך דרכי הרכב, החניות והשבילים ינטעו עצי צל ממגוון עצים מקומיים כגון: דולב מזרחי, מילה סורית וערבה לבנה.

5. רצועה ציבורית לאורך הנחל:

א. גדת הנחל תטופל ע"י יזמי התכנית בהתאם להנחיות מפורטות שיוגשו ע"י רשות הטבע והגנים ורשות הניקוז.

ב. לא תבוצע תאורה בתחום רצועת הנחל.

6. טיפול בצמחיה:

א. לאורך שולי התכנית ממערב וממזרח, תינטע צמחיה צפופה כדוגמת צמחית הערוצים הקיימת. הנטיעות יכללו עצים

ורטיקאליים כגון: דולב מזרחי, צפצפת הפרת, מילה סורית וערבה לבנה. הצמחיה שתינטע לאורך הערוץ תהיה מקומית

בלבד, בתיאום מלא עם רשות הטבע והגנים.

ב. בתחום האתר ינטעו עצי צל מקומיים שונים בצפיפות של כ-10 עצים לדונם. כל המתקנים הגדרות וכיו"ב יכוסו בנטיעת

צמחי כיסוי, מטפסים ושיחים.

7. פיתוח:

א. פיתוח השטח יבוצע ברוח הנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

ב. תכנון וביצוע הפיתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.

ג. חובה להשתמש עד כמה שניתן בעצים וצמחים מקומיים.

8. ניקוז:

מערכת הניקוז, במיוחד באזורי החניה והמצעים המהודקים, תתוכנן לנקז את מי הגשמים לתחום ערוגות הגינון, כך שכמות המים תחולק לשטחי חלחול (וגינון) רחבים. עודפי המים יזרמו לערוץ הנחל בתעלות רחבות ומדושאות כך שלא תיווצר חתירה בקרקע, בהתאם לניספח הניקוז.

9. ניצפות האתר:

לאור מבנה השטח המישורי, ולאור הפיתוח המוצע באתר, אין סכנה של פגיעה נופית בתצפיות נוף שונות.

<b>6.1 סביבה ונוף</b>	<b>6.1</b>
<p>הפיתוח המוצע הוא המשך של אופי הפיתוח הקיים והאופי הטבעי של השטח, יחד עם נטיעות של צמחים מקומיים לאורך גבולות האתר, כך שהפגיעה הנופית הצפויה קטנה ביותר.</p>	
<b>6.2 עתיקות</b>	<b>6.2</b>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3849/0 "דפנה, ח"י" י"פ : 1091 עמ' 1362 מיום- : 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<b>6.3 חניה</b>	<b>6.3</b>
<p>החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה תשתלב בנוף ותתוכנן כחניה הכוללת נטיעות ועצים מצלים.</p>	
<b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.4</b>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<b>6.5 חלוקה ו/או רישום</b>	<b>6.5</b>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	
<b>6.6 חשמל</b>	<b>6.6</b>
<p>חשמל:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשו בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר ותיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	

6.6

## חשמל

מהתיל הקיצוני/מהכבל/

מהמתקן מציר הקו

א.קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0מ'

ב.קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0מ'

ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0מ'

ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0מ'

ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- 20.0מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.0מ'

ז.כבלי חשמל מתח נמוך 0.5מ'

ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3.0מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

י.ארון רשת 1.0מ'

יא. שנאי על עמוד 3.0מ'

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 מבנה תשתית יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

6.7

## הוראות פיתוח

תאורה:

תאורה תהיה תאורת התמצאות מקומית ונמוכה, ללא תאורת הצפה, לא תכוון לכיוון הנחל ולא לכיוון השמיים.

לא תותר התקנת תאורה במתחמים ובדרכים שממזרח לנחל.

לא תותר התקנת תאורה לאורך שביל הנחל.

תאורה לאורך הדרכים תותר רק לאורך הדרכים המובילות אל אתרי שהיית הלילה.

תאורה זו תאיר את הדרך בלבד ולא תהיה תאורת הצפה.

התאורה בתחום האתר לא תכוון לערוץ הנחל ותשמור את שטחי הערוץ חשוכים בשעות הלילה.

6.8

## ניהול מי נגר

א. תובטח החדרת מי נגר עילי. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל, 1970.

ב. כל פיתוח בתחום התכנית יהיה כפוף לעקרונות המפורטים בנספח הניקוז. ינקטו אמצעים לשימור מי נגר עילי, להעשרת מי התהום, ולהשהיית עוצמות זרימת הנגר, בין השאר: הסדרה מינימלית של אפיק הנחל וגדותיו, מניעת פיתוח בפשטי הצפה, ייצוב הגדות באמצעות צומח מקומי ותחזוקה מונעת לאירועי גאות בראיה אקולוגית.

<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>ג. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.</p> <p>ד. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ה. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ז. מי נגר עילי יופנו לשטחים ציבוריים ופתוחים בהתאם למאפיינים הפיסיים של המקום ומערכת ההידרולוגית הטבעית, כמויות ועוצמות הגשמים, יכולת החידור של הקרקע והמיסלע, המבנה הטופוגרפי, שיקולים של מניעת זיהום מי תהום ומניעת הצפות.</p> <p>נגר עילי נקי באיזור בריכות הדגים יופנה לשטחים הפתוחים.</p>	
<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לכריתה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>ייתן היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>היתר בניה ייתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד</p>	

<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. עבודות העפר תהינה מצומצמות וכל תשתיות המים, החשמל והביוב תהינה בסמיכות לריכוז המבנים.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>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 הועדה המקומית בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל קווי חשמל חדשים (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>1. הגשת תכנית בינוי לכל המתחם בקני"מ 1:250 לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שבילים, דרכים, שטחים מרוצפים ופתרונות ניקוז.</li> <li>- תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</li> <li>- מתקנים לאיסוף ופינוי אשפה.</li> <li>- פיתוח סביבתי לרבות גינון, גדרות ותאורה.</li> </ul> <p>2. סלילת דרך השירות והסדרת הצומת שלה עם דרך 909 עפ"י התכנית להסדרי תנועה לרבות תאורה וניקוז באישור משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל. תנאי לאכלוס/תפעול יהיה ביצוע תכנית הסדרי התנועה שאושרו.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>מיים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור</p>	

6.18

## תשתיות

משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  
תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

- ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.

מערכת הניקוז, במיוחד באזורי החניה והמצעים המהודקים, תתוכנן לנקז את מי הגשמים לתחום ערוגות הגינון, כך שכמות המים תחולק לשטחי חלחול (וגינון) רחבים. עודפי המים יזרמו לערוץ הנחל בתעלות רחבות ומדושאות כך שלא תיווצר חתירה בקרקע, בהתאם לנספח הניקוז. כל פיתוח בתחום השפעת הנחל יותנה בתיאום עם רשות ניקוז.

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות ניקוז כנרת לתכנית ניקוז מפורטת לשטח האתר.

- ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים, והגורמים המוסמכים לכך.

מים מכיורים, אזורי בישול וכדומה לא יוזרמו לערוץ הנחל או לשטחי חלחול באתר ומחוצה לו, אלא למערכות הביוב בלבד.

יש לאשר את התוכניות לביצוע/בקשות להיתר בקולחי גליל עליון.

- אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ויסומן בהיתר בניה.

פחי אשפה ומיכלי האיסוף יותקנו אלמנטים למניעת גישה לבעלי חיים. כמו כן מתקני האיסוף יותקנו במקומות מוצנעים ושאינם נצפים למניעת מפגע ויזואלי. חזותם העיצובית יותאמו לסביבתם הטבעית.

6.19

## חומרי חפירה ומילוי

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 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 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.

2. חציבה ומילוי

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ב. בהעדר איזון :

יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

<b>6.19</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
<p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.  מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.  הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	

<b>6.20</b>	<b>מבנים קיימים</b>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>6.21</b>	<b>מקלטים</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

<b>6.22</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>6.23</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>א. 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 בתשרי התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשרי להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p> <p>ו. תנאי להוצאת היתר בניה: ביצוע הריסה של מבנים ואלמנטים בנויים המסומנים להריסה.</p>	

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אכלוס	תנאי לאכלוס/תפעול יהיה ביצוע דרך השירות, הצומת עם דרך 909 ותכנית הסדרי התנועה מאושרת.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32