

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0649970

תכנון שכונת מגורים - כפר זיתים, ג/24660

צפון

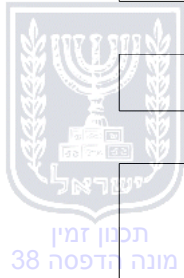
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מרכז הישוב ובמקום נחלה מבוטלת בצפון מערבי של כפר זיתים. (בתוך תחום המיועד לפיתוח "ישוב כפרי" לפי תמ"מ 9/2 - וללא מגבלות סביבתיות)

מושב כפר זיתים יוזם תכנית זו בהתאם להחלטת רמ"י 1445 "המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים בישובי נגב גליל". בהתאם להחלטה זו ניתן להמיר כל נחלה ב-3 מגרשי מגורים.

למושב 11 נחלות לא מאוישות (1 מתוכננת בקצה המערבי במיקום של תאי שטח 1032-1033+1042-1044 במצב מוצע + 10 לא מתוכננות וקיימות בתקן בלבד) לפי תקן משרד החקלאות.

המושב מעוניין לתכנן 33 מגרשים של 400 מ"ר ובנוסף מגרשים בני 500 מ"ר כל אחד, לבניית בית דו-משפחתי במגרש, לצורך הרחבת היישוב. (סה"כ תוספת של 41 יח"ד בתמהיל של בודד ודו משפחתי)

התכנית כוללת בחינה של צרכי ציבור ולאור בדיקה זו נוספו מגרשי מגורים במקום שטחי ציבור בתוך הישוב ולאורך תשתית קיימת. 11 הנחלות שבוטלו הן 10 נחלות הקיימות בתקן בלבד (ולא בפועל) ונחלה נוספת (מס' 11) שבוטלה בפועל.

התכנית מלווה בנספחי תנועה ותחבורה, מים וביוב וניקוז.

עפ"י תמ"א 1/35 מכסת הישוב לפי לוח 2 הינה 350 יח"ד. בישוב מאושרים כיום 211 יח"ד בלבד (ג/20132). לאחר אשור תכנית זו ימנה הישוב 252 יח"ד.

בנוסף תכנית זו מסדירה את הכיכר הקיימת מצפון ע"י שינוי יעוד לדרך מוצעת (תא שטח 302).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תכנון שכונת מגורים - כפר זיתים, ג/24660	ומספר התכנית	

מספר התכנית	206-0649970
-------------	-------------

שטח התכנית	1,425.819 דונם	1.2
------------	----------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

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 הגליל התחתון

קואורדינאטה X 243307

קואורדינאטה Y 746706

1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב היישוב כפר זיתים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: כפר זיתים

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר זיתים			

שכונה מושב כפר זיתים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17317	מוסדר	חלק	4, 9, 42, 60-61, 67, 72-74, 77-78, 82	11, 54-59, 62-66, 68-71, 75-76, 79-81, 86-88, 106
17318	מוסדר	חלק		72
17326	מוסדר	חלק	42	38-41, 43, 90
17327	מוסדר	חלק	28-34, 36-71, 73-76, 78-79, 84-88	5-7, 9, 12-13, 18-19, 23-27, 35, 72, 81, 83
17328	מוסדר	חלק	3, 6, 52, 61, 64-75, 77-100, 102, 107-108, 111-113, 115-116	2, 4, 7, 18-19, 22, 24, 31, 50-51, 53, 57-60, 62-63, 76, 101, 104-106, 109-110, 114, 117-118, 126
17329	מוסדר	חלק		43-44, 130
17330	מוסדר	חלק	20-21, 83	18-19, 22-23
17332	מוסדר	חלק		2-15, 66, 77
17333	מוסדר	חלק	1-2, 4-7, 9, 22-44, 47, 50, 54-55, 62-106, 125-131, 134-139, 141-143	3, 8, 10-21, 45-46, 48-49, 51-53, 56-61, 107-116, 122-124, 132-133, 140
17334	מוסדר	חלק		1-2

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 112	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 112	0		19/03/1953
ג/ 4477	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 4477	3108	74	14/10/1984
גת/ מק/ 2 /4477	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גת/ מק/ 4477 /2. הוראות תכנית גת/ מק/ 4477 /2 תחולנה על תכנית זו.	6349	1688	28/12/2011
ג/ 20132	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 20132	7373	535	08/11/2016
206-0322222	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 206-0322222. הוראות תכנית 206-0322222 תחולנה על תכנית זו.	7564	8451	09/08/2017
ג/ 10988	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10988. הוראות תכנית ג/ 10988 תחולנה על תכנית זו.	4967	1862	01/03/2001
206-0266700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 206-0266700. הוראות תכנית 206-0266700 תחולנה על תכנית זו.	7337	9594	08/09/2016
ג/ 13618	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו.	5318	3547	01/08/2004

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות קודמות. בכל מקרה של סתירה יחולו ההוראות המקילות.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע 1	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	21/07/2019	איתי זהבי	14: 05 21/07/2019	בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצרכי ציבור	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	22/07/2019	ענבל אברהם	10: 37 24/07/2019	נספח מים ביוב- תשריט ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1	14	22/07/2019	ענבל אברהם	10: 38 24/07/2019	נספח מים וביוב- פרשה טכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/08/2019	איתי זהבי	15: 21 07/08/2019	חתכי בינוי עקרוניים	לא
מים	מנחה	1: 500	1	22/07/2019	ענבל אברהם	10: 37 24/07/2019	נספח מים וביוב- תשריט מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	08/08/2019	ענבל אברהם	14: 30 08/08/2019	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	16	08/08/2019	ענבל אברהם	14: 15 08/08/2019	פרשה טכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1000	1	21/08/2019	מוחמד שעבאן	11: 23 20/08/2019	סקר עצים	לא
תנועה	מחייב	1: 500	1	07/08/2019	גאסאן מזאווי	12: 47 07/08/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/07/2019	איתי זהבי	16: 03 11/07/2019	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
	אחר			אגש"ח כפר זיתים	כפר זיתים	כפר זיתים	1	04-6731227	04-6731227	zetim777@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגש"ח כפר זיתים	כפר זיתים	כפר זיתים	1	04-6731227	04-6731227	zetim777@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רשוי	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי (1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם		ענבל הנדסה בע"מ	מסד	מסד		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@gmail.com
גאודט	מודד	יאיר גרינוולד	545	טכנולוגיות מיפוי בעמ	רמת גן	(2)	28	03-7527304	03-7520399	ns_mppingt@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	גאסאן מזאווי			נוף הגליל	(3)		04-6566475		mgassan@g mail.com
אדריכל נוף	אדריכל	מיקי סייג	114668		חיפה	חיפה		04-8203717	04-8203717	office- landscape@0 12.net.il
	סוקר עצים	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(4)		04-6518044	04-6411598	sur.shaeban @gmail.com

(1) כתובת: מושב ציפורי 12.

(2) כתובת: ת.ד. 10369.

(3) כתובת: ת.ד. 8064.

(4) כתובת: ת.ד. 64.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תכנון שכונת מגורים בתמהיל מגוון- כפר זיתים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי ומבני ציבור ותעסוקה- למגורים (הוספת 41 יח"ד לישוב כפרי הכולל 211 יח"ד מאושרות)
2. שינוי יעוד מחקלאי לשצ"פ, דרך מוצעת ושבילים.
3. מתן מגבלות ריסוס ובניה בשטח חקלאי הצמוד למגרשים.
4. מתן הוראות פיתוח, בינוי ותנאים להיתר בהתאם



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1001 - 1033, 1041 - 1044
מבנים ומוסדות ציבור	304 - 308
שטח ציבורי פתוח	510 - 516, 583
ספורט ונופש	584
דרך מוצעת	301, 302
דרך משולבת	502
שביל	630
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11H, 12H, 12M, 12P, 13H, 13M, 14H, 14M, 14P, 15H, 15M, 15P, 16H, 16M, 16P, 17H, 17M, 17P, 18H, 18M, 18P, 19H, 19M, 19P, 20H, 20M, 20P, 21H, 21M, 22H, 22M, 22P, 23H, 23M, 23P, 24H, 24M, 24P, 25H, 25M, 25P, 26H, 26M, 26P, 27H, 27M, 27P, 28H, 28M, 29H, 29M, 29P, 30H, 30M, 30P, 31H, 31M, 31P, 32H, 32M, 33H, 33M, 34H, 34M, 34P, 35H, 35M, 36H, 36M, 37H, 37M, 37P, 38H, 38M, 39H, 39M, 40H, 40M, 40P, 41H, 41M, 41P, 42H, 42M, 43H, 43M, 43P, 44H, 44M, 44P, 45H, 45M, 45P, 46H, 46M, 46P, 47H, 47M, 47P, 48H, 48M, 48P, 49H, 49M, 49P, 50H, 50M, 50P, 51H, 51M, 51P, 52H, 52M, 52P, 53H, 53M, 53P, 54H, 54M, 55H, 55M, 55P, 56H, 56M, 56P, 57H, 57M, 57P, 58H, 58M, 58P, 59H, 59M, 59P, 60H, 60M, 60P, 61H, 61M, 61P, 62H, 62M, 62P, 63H, 63M, 63P, 64H, 64M, 64P, 65H, 65M, 65P, 66H, 66M, 66P, 67H, 67M, 67P, 68H, 68M, 68P, 71H, 71M, 71P, 72H, 72M, 72P, 77H, 77M, 77P, 78H, 78M, 78P, 79H, 79M, 79P, 80H, 80M, 80P, 81H, 81M, 81P, 82H, 82M, 82P, 83H, 83M, 83P, 84H, 84M, 84P, 89H, 89M, 89P, 90H, 90M, 90P, 91H, 91M, 91P, 92H, 92M, 92P, 93 - 101, 104 - 111, 113, 200 - 224, 303, 573 - 575, 577 - 582, 585, 587, 601 - 620, 631, 701, 2001 - 2024

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	502
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1033
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12M, 580, 615
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	304 - 306, 308
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1042
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	584
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	583
להריסה	דרך משולבת	502
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	306
להריסה	מגורים א'	1030, 1032, 1041
לשימור	דרך מוצעת	301
לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	580, 615
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	304, 308
לשימור	ספורט ונופש	584

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
לשימור	שטח ציבורי פתוח	583

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	3,014.06	0.21
דרך מאושרת	97,580.66	6.84
דרך משולבת	2,497.07	0.18
מבני משק ומוסדות ציבור	11,997.11	0.84
מבנים ומוסדות ציבור	41,300	2.90
מגורים א	30,172.58	2.12
מגורים 2	12,015.01	0.84
מגורים בנחלה	135,739.08	9.52
ספורט ונופש	7,900	0.55
קרקע חקלאית	1,056,293.3	74.08
שביל	8,937.48	0.63
שטח פרטי פתוח	10,702.62	0.75
שטח ציבורי פתוח	7,670	0.54
סה"כ	1,425,818.97	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	6,353.82	0.45
דרך משולבת	1,037.14	0.07
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,350,166.03	94.69
מבנים ומוסדות ציבור	34,410.92	2.41
מגורים א'	15,221.89	1.07
ספורט ונופש	6,975.5	0.49
שביל	1,809.9	0.13
שטח ציבורי פתוח	9,844.28	0.69
סה"כ	1,425,819.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתאי שטח אלה יותר מגורים בתמהיל לפי טבלה 5 להוראות התכנית. כמו כן יותרו מבני עזר, חניות מקורות, מחסן, גינון וממ"ד. יותר שימוש לבעל מקצוע חופשי לדיירי הבית בלבד כחלק מבית המגורים (מתוך הזכויות העיקריות המותרות) תנאי להיתר פתרון חניה בהתאם לתקן, פיתוח וגישה ותשתיות. בנוסף יותרו בריכות שחיה פרטיות כפוף להוראות הועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי תנאי להיתר הינו עמידה בכל הוראות ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת מתן ההיתר.
ב	הוראות בינוי בריכת שחיה פרטית: תנאי להיתר לבריכת שחיה יהיה הכנת נספח בינוי הכולל חזיתות וחתכים של הבריכה, פירוט גידור, תאורה ובטיחות של הבריכה, מיקום חדר מכוונות, סוגי ריצוף כנגד החלקה, ואשור משרד הבריאות.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי לקבלת היתר בניה לתאי שטח 1041-1044, 1033-1101 הנו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה אלא גינון, רצוף, מתקני גן, חניה, שבילים וכן מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה, פינת גזם, אשפה מרוכזת וכד')
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי לפיתוח השטח הינו אשור תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף לפיתוח השטח כולל פינות ישיבה, רחבות ושבילים, נטיעות וגינון.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה בשצ"פים הגובלים בנחלות חקלאיות, ינטעו עצים בוגרים רחבי עלווה (כדוגמת בוהיניה, אלונים, חרובים וכד') במרחקים קצובים (מומלץ ליצר רצף הצללה וכן נטיעת שיחים כגון ערערים בין העצים ליצירת הסתרה מקסימלית לכוון השטח החקלאי). תכנון ובצוע הנטיעות יהיה בלווי והנחיית אדריכל נוף או אגרונום.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל בלבד, לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך למיניהם ותשתיות.
4.3.2	הוראות



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	בשטח זה יותרו מבני ציבור וספורט לפי סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך. כמו כן יותרו שימושים סחירים בשטח זה כגון דואר, צרכניה משרדים המשמשים את הועד המקומי והאגודה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חנייות ופיתוח סביבתי. - תנאי להיתר הינו אשור תכנית נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף.
ב	עיצוב אדריכלי 1. תנאי להיתר בניה הינו אשור חזיתות וחומרי גמר ע"י מהנדס הועדה המקומית. 2. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: -מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל
4.5	ספורט ונופש
4.5.1	שימושים
	בשטח זה יותרו מבני ומתקני ספורט לפי סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חנייות ופיתוח סביבתי. - תנאי להיתר הינו אשור תכנית נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף.
ב	עיצוב אדריכלי 1. תנאי להיתר בניה הינו אשור חזיתות וחומרי גמר ע"י מהנדס הועדה המקומית. 2. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: -מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות בלבד. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות בלבד. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. דרך זו תתוכנן כדרך המשלבת גינון, מעבר הולכי רגל וכלי רכב ותבוצע מאבן משתלבת.
4.7.2	הוראות
4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים
	בהתאם לשימושים הרלוונטים לכל תא שטח ולתכניות מאושרות
4.8.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	בשטח החקלאי הצמוד למגרשי מגורים (בטווח של עד 50 מ') לא תותר בניית מבנה עזר לחקלאות ומבנים לגידול בע"ח ולא יותר ריסוס בתחום זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים א'	מגורים	1001 - 1033	400	200	(1) 50			250	(2) 1	9.5 (3)	2	1	(4) 3	(4) 3	3	(5) 4		
מגורים א'	מגורים	1041 - 1044	500	(6) 320	(6) 80		(6) 100	(6) 500	(7) 2	9.5 (3)	2	1	(4) 3	(4) 3	3	(5) 4		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	304 - 308	1000	60%	15%			75%		10	3	1	4	4	5	5		
מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	304 - 308	1000	10%	5%			15%		10	3	1	4	4	5	5		
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	304 - 308	1000	10%	5%			15%		10	3	1	4	4	5	5		
ספורט ונופש	ספורט ונופש	584	1000	45%	15%			60%		10	2	1	4	4	5	5		
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	510 - 583 ,515	(9)	50				50		3	1	1	3	3	3	3		
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת			(10)	(10)				(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)		

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:

(א) הועדה המקומית תהא רשאית להעביר שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא חריגה מסה"כ זכויות בניה מאושרות.

(ב) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג. (ואינו כולל מתקני תשתית כגון דוד שמש).

(ג) באזור מגורים יותר קו בנין צידי ואחורי 0 לבניית מחסן. יותר קו בנין צידי 0 לבניית חניה מקורה.

(ד) באזור מגורים יותר משרד לבעל מקצוע חופשי בשטח עד 40 מ"ר (מתוך זכויות בניה מאושרות) וכחלק בלתי נפרד מבית המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל חניה עד 30 מ"ר. גודל מחסן עד 10 מ"ר.

(2) יח"ד אחת במגרש. סה"כ 33 יח"ד בכל תאי שטח 1001-1033.

(3) 9.5 מ' לגג משופע, 8.5 מ' לגג שטוח.

(4) 0 או 0 בהסכמת שכן.

(5) או לפי תשריט.

(6) לבית דו-משפחתי.

(7) בית דו-משפחתי על כל מגרש, סה"כ 8- יח"ד בכל ארבעת המגרשים יחדיו..

(8) לכלל השימושים.

(9) כפי שקיים בתשריט.

(10) בהתאם לתא שטח רלוונטי ולתכנית המאושרת החלה עליו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

- א. תנאי למתן היתר לבניה חדשה או תוספת בניה הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש .
- ב.לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

6.2**סקר סייסמי**

תנאי להיתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים לפי הנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה

6.3**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.

6.4**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 העיר.

6.5**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה :
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור 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 אוירי 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'



6.5	חשמל
	כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי 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)
6.6	ניהול מי נגר
	בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 סעיפים 23.3.2-4 : א. 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. ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.7	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.8	פסולת בניין
	היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.

6.9 פיקוד העורף	6.9
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.	
6.10 שרותי כבאות	6.10
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.11 פיתוח תשתית	6.11
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. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה 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.	
6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.12
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.	
6.13 תשתיות	6.13
1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת. הוראות מיוחדות: א. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז. ב. תבוצע אבן שפה למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש. ג. בכל מגרש יוותר שטח חדיר למים בשיעור של לפחות 15% מהמגרש. ד. לא יותרו פעולות החדרת מי נגר עילי, בשטחים בהם מי התהום גבוהים. ה. נדרש לבטל תעלת ניקוז קיימת בכביש הצפון מערבי, במקומה מוצע מובל ניקוז סגור. מוצעות תעלות הגנה מדרום למתחמים 1-2 3. ביוב: כל שפכי כפר זיתים נאספים בגרביטציה אל תחנת שאיבה הממוקמת בקצהו הצפון מערבי של מושב ארבל הסמוך.	

6.13

תשתיות

משם הם נסנקים בקו 8 " אל מט"ש חיטים.

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים, תאגיד מים וביוב "מי-גת" והגורמים המוסמכים לכך.

הוראות מיוחדות:

א. תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתוכנית הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים במועצה, ובאישור מהנדס המועצה ומשרד הבריאות.

ב. תנאי להיתר בניה הוא שדרוג של תחנת השאיבה לספיקות הנדרשות (במידה והיא לא שודרגה במסגרת תוכנית ארבל הרחבה 206-0552521)

ג. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התוכנית.

ד. תנאי להיתר בניה עבור מגרש 1044 הוא רום בינוי מינימלי $25.42 = 00.0 +$

ה. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.

ו. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא באישור מהנדס המועצה.

ז. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן.

ח. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה, עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח זה.

ט. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

י. הספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.

יא. מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה.

יב. תותר הנחת קווי ביוב בכל ייעודי השטח. תתאפשר כניסת רכב לטיפול בקווים

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.

6.14

שמירה על עצים בוגרים

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

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.

ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.

ז. בשלב ההיתרים יוגשו סקרי עצים פרטניים לחוו"ד פקיד היערות.

6.15

עתיקות

1. השטח שפרטיו מפורטים להלן 39703/0 "חטיין" (צפון) י"פ 7245 ע"מ 5076 מיום: 07/04/2016 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו 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 על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
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.
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.

6.16

הריסות ופינויים

- 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 בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.
- ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

6.17

תנאים לאישור תוכנית בינוי

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

6.18

חיזוק מבנים, תמא/ 38

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

6.19

מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים 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 הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו

**6.19****מבנים קיימים**

ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:

א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

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

תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

6.20**חלוקה ו/ או רישום**

א. 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 יעשה על פי הוראות החוק.

ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.21**הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

6.22**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**7.****ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בצוע תשתיות ושווק מגרשים	בשלב א ימומשו מגרשים מס' 1001-1033
2	אכלוס מבנים	ביצוע בפועל של נטיעות בשצ"פ לפי המפורט בסעיף 4.2.2 ס"ק ב'.
3	שווק מגרשים דו-משפחתיים	תנאי לשווקם-הקמת מבני צבור נדרשים וחיוניים(פעוטון, גן ילדים) בתיאום עם המועצה האזורית

7.2**מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו תוך 7 שנים מיום אישורה.

