

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0723858

פיצול מגרש מנחלה 66 - נתיב השיירה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי חבל אשר
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
28/01/2020
להפקיד את התכנית
25/05/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

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 מבונה בגודל 664 מ"ר מנחלה 66 ללא שינוי בסך יחידות המותרות בנחלה תיקון גבולות בין יעוד חקלאי למגורים, ללא שינוי שטח המגורים ובשטח החקלאי של הנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
פיצול מגרש מנחלה 66 - נתיב השיירה	ומספר התכנית	

מספר התכנית	201-0723858
-------------	-------------

שטח התכנית	17.892 דונם	1.2
------------	-------------	-----

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

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 חבל אשר

212854 קואורדינאטה X

766322 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז היישוב נתיב השיירה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: נתיב השיירה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19945	מוסדר	חלק	36	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/07/2014	6832	6839	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20488 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20488

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה זכויות בנייה אלא עוסקת בגבולות וחלוקה בלבד.



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	סקר עצים	21: 05 01/06/2019	ויסאם דחבור	02/06/2019		1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		17: 11 30/01/2019	פרי רימר	30/01/2019		1: 500	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



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	חיים גל			נתיב השירה	(1)				haimgal100@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : נתיב השירה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים גל			נתיב השירה	(1)				haimgal100@gmail.com

(1) כתובת : נתיב השירה.

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			רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	5	04-6558000		land@gov.il

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		סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	(1)	73	04-9879621		riehmermp@ 012.net.il
	מודד	ויסאם דחבור	1194		מעיליא	(2)		04-3572687		wisam181@g mail.com

(1) כתובת: נס עמים.

(2) כתובת: מעיליא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

פיצול מגרש מנחלה 66

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה למגרש מתוך הנחלה המאושרת
2. קביעת זכויות וקווי בניין במגרש המפוצל
3. שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א
4. שינוי קו בניין
5. הגדלת תכסית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	300
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,162.54	17.68
קרקע חקלאית בנחלה	14,729.72	82.33
סה"כ	17,892.26	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	664.81	3.72
מגורים בישוב כפרי	2,497.73	13.96
קרקע חקלאית	14,729.72	82.32
סה"כ	17,892.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>ביעוד זה תותר:</p> <p>א. יח"ד מגורים אחת בלבד.</p> <p>ב. שימושים משרדיים, שירותים אישיים, סטודיו לאומנות וקליניקה רפואית במסגרת מבנה המגורים לשימוש בעל המקום ומשפחתו.</p> <p>שימושים אלו יותרו בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים.</p> <p>ג. בריכת שחיה פרטית: הבריכה תוקף בגדר בטיחות ובשער ננעל. היתר בנייה לבריכת השחיה יותנה באישור הגורמים המוסמכים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תוכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל, ופתרון תנועה. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי = 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש. במרווחים צידים ואחורי תותר הקמתן של פרגולות גנניות לתמיכת צמחים מטפסים בהתאם לתקנות והבנייה.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>ביעוד זה תותר יח"ד אחת גדולה למגורים ויח"ד אחת קטנה נוספת צמודה ליח"ד הגדולה.</p> <p>ב. שימושים תומכי חקלאות -</p> <p>1. תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן: איכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות) הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכי).</p> <p>2. משרדים למקצועות חופשיים שירותי חינוך ורווחה של המתיישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכי'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>3. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> <p>- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכירות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>- בריכה טיפולית</p> <p>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון אנגלית, מדעים</p> <p>- קייטרינג אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'</p> <p>ג. שימושים המבוססים על פעילות חקלאית:</p> <p>1. 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' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>2. חקלאות תיירותית,</p> <p>תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי יחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>3. גידול בע"ח מיוחדים: כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינוח חי, קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>4. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים</p> <p>5. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית: הכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים</p> <p>ד. מבנים חקלאיים:</p> <p>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית כגון: מיון, אריזה, אחסנה וקירור</p> <p>- סככות: לאחסון ציוד כלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים</p> <p>ה. תוכנית זו אינה פוגעת במבנים קיימים שנבנו לפי היתר ערב אישור תוכנית זו. תיאסר בנייתם של מבני משק חדשים לאחזקת בעלי חיים.</p> <p>במקרים חריגים תותר תוספת בנייה למבנים אלה במידה והיא דרושה ע"פ חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח תנאים סביבתיים נאותים.</p> <p>ו. בריכת שחייה. הבריכה תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתוכנית זו ובמרחק מזערי של 5 מ' ממבנה. הבריכה תוקף בגדר בטיחות ושער ננעל. שטחה של בריכת שחייה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה לבריכת שחייה יותנה באישור הגורמים המוסמכים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תוכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות</p>

מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>מרופפות , פתרונות ניקוז , מתקני גז , אשפה , ארונות חשמל , ופתרון תנועה . כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים . עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר . חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד . תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי $=0$ מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש . בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים , בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או אחניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ' , בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש . במרווחים צידיים ואחוריים תותר הקמתן של פרגולות גנניות לתמיכת צמחים מטפסים בהתאם לתקנות והבנייה . תותר בניה בקו בניין 0 לכוון הקרקע החקלאית שבאותה נחלה</p>	



קרקע חקלאית	4.3
--------------------	------------

שימושים	4.3.1
----------------	--------------

<p>יותר עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים ושימושים המותרים לפי תכנית ג/21904 באזור רגישות 6. כגון: פרדסים, מטעים, מרעה. בתי צמיחה, מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה, למעט גידול חזירים) , -בריכות דגים , עופות מים וכלביה , לולים לגידול עופות למעט עופות מים, חווה לגידול יענים (ללא משחטה) -עפ"י תוכנית מפורטת -מבנים סככות ומתקנים לצורך יצור חקלאי המשמשים את הנחלה : בית אריזה מחסן חקלאי , עיבוד ביתי של תוצרת חקלאית (מכון רדייה, מחלבה) , משרד משקי . - מתקנים הנדסיים לשירות המשק החקלאי :גנרטור, ברכת אגירה וכד'. - דרכי גישה , חניון וגינון -לא תותר הקמת מפעל קומפוסט - בתחום רצועת נחל בית העמק ושל נחל געתון תיאסר בניית מבנים חקלאיים חדשים , ויותר עיבוד חקלאי והקמת חממות בלבד. - מתקנים ליצור אנרגיה נקייה , כגון תאים פוטוולטאיים , בכפוף לתמ"א 10/ד/10 על עדכונה ועל שינויה</p>	
---	--



הוראות	4.3.2
---------------	--------------

איכות הסביבה	א
<p>הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, היבט סביבתי</p> <p>כללי :</p> <p>מטרתן של ההוראות שלהלן להגן על איכות הסביבה בשני מישורים עיקריים :</p> <p>א. מניעת פגיעה בסביבה : איכות מים ומקורות מים , איכות אוויר ואיכות הקרקע.</p> <p>ב. מניעת מטרדים סביבתיים המשפיעים ישירות על בני אדם כגון מטרדי ריח, מטרדי רעש, מפגעי תנועה וכיו"ב .</p> <p>-בנושאי הטיפול בפסולת חקלאית, בעיקר זבל בעלי חיים ובשפכים שמקורם בפעילות חקלאית , תינתן העדפה לפתרונות בעלי אופי כלל ישובי או אזורי .</p> <p>א. רפת, חלב, בקר לבשר ודיר צאן</p> <p>1. הרפת /דיר על חצרותיו/ה והמתקנים הנלווים, תבנה /ייבנה כשהיא /הוא מוכנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים .</p> <p>2. במעלה שטח הרפת /דיר תבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל</p>	



קרקע חקלאית

מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

3. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריכה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון ברמה יישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים. ברפת בשר/דיר צאן, שיכון בעלי חיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק ..

4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז הישובית שמחוץ לשטח הרפת/דיר .

5. במתחמי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו את מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן איזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים .

שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי איחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חילחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.

6. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים, ינוקזו את מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק .

7. יוקם מתקן קדם טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים

יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השכים אל מערכת האיסוף היישובי.

8. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק. פתרון כזה מחייב תאום עם השירות הוטרינרי .

ב. לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים)

1. יש להבטיח שהמבנים יצופו במי נגר עילי שמקורם מאזורים חיצוניים למשק .

2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מ' למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה .

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

4. רצוי להקים בנחלות לולים מבוקרים, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים .

5. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות את מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק .

6. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק . מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכלי פגרי עופות - משרפות או בורות אטומים. פתרון כזה מחייב תאום עם השירות הוטרינרי .

ג. אווזים ועופות מים

1. אין לגדל אווזים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות .

2. גידול אווזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמת טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים. השימוש במים יותר רק לצורכי שתייה . לא יותר שימוש במים לצורכי שטיפת זבל.

3. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת האיסוף והטיפול המרכזית. יש להציג פתרון טיפול קדם העונה על דרישות אלו .

4. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.3

קרקע חקלאית

האזורית מחוץ לשטח המשק .

5. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק. מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכילוי פגרי עופות - משרפות או בורות אטומים. פתרון כזה מחייב תאום עם השירות הוטרינרי .

ד. בתי צמיחה

1. בתי צמיחה יתבסס על מצע מתוך יישום טכניקות של מחזור תשטיפים לצורכי השקיית המוצע .

2. עודפים בלבד ממערכת המחזור יוזרמו את מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.

3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק.

הוראות בינוי

ב

- המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני משק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות ובהתאם למרחקי ההצבה של משרד החקלאות ובהתאם לעידכונים מעת לעת שבפרסומי משרד החקלאות . - תותר בנייה בקו בניין 0 מ' לכוון איזור המגורים בישוב כפרי שבאותה הנחלה .

תנאים למתן היתרי בניה

ג

היתרי הבניה למבנה חקלאי בתחום נחלה יותנה בקבלת אישור ממשרד החקלאות, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז המקומית - בתי צמיחה : בסמכות הועדה המקומית להגביל בהיתרי הבניה את תקופת השימוש במבנה סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש, על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר. בית הצמיחה הבנוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-10 שנים, יפורק ויהרס . - בתי גידול בעלי חיים . בהיתר הבניה יכלל תנאי לפיו, 10 שנים מיום הפסקת השימוש במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע למצבה הקודם לבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי . ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר .

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

ד

בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים :

- מפה מצבית מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות .

- תוכנית פיתוח מפורטת לאיזור הבניה נשוא הבקשה להיתר, הכוללת מיקום המבנים ומפלסייהם, מפלסי הקרקע והדרכים קירות תומכים, ניקוז, פתרון לטיפול בשפכים, פתרון לסילוק אשפה, מתקנים לטיפול בפגרים, פתרונות נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון נטיעות הפרדה והסתרה בין במבנה לדרכים סמוכות או אזורי מגורים

קרקע חקלאית

4.3

וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התוכנית ופירוטה כפי שתקבע הועדה המקומית. תוכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פרוט חומרי הבניה והגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו הזמן. יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכיות אור ואויר של המבנים הסמוכים.

- פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי דלק וגז וכל מתקן אחר הכולל במבנה.

- בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה לתוספת בנייה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות בטיחות ועמידה בתנאי תוכנית זו.

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

- בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהוו מפגע סביבתי.

- ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:

א. השימוש החדש נכלל ברשימת השימושים שבסעיף 4.10.1 לעיל

ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו

- תנאי למתן היתר בניה הוא אישר רשות הניקוז המקומית



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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(6) 5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 2	(3)	1	45	(2)	(2)	60	(1) 240	644	200	מגורים	א' מגורים		
(16) 5	(15) 0	(14) 3	(13) 3	(12) 2	(11) 7	(10) 2	30	(9)	(8)	60	(7) 295	2497	300	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(22) 5	(21) 0	(20) 3	(19) 3	2			35				(18) 300	(17) 2497	300	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי		
5	(15) 0	3	3	1	5.2		35				(24) 200	(23) 2497	300	מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
(26) 0	(26) 3	(26) 3	(26) 3	1	8		70				(25) 70) 14729 (17)	400		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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בריכת שחיה פרטית בשטח מירבי של 50 מ"ר.
- (2) ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ..
- (3) 7.5 מ' בגג שטוח ו 8.5 מ' בגג משופע. למבנה עזר וחניה 3.5 מ' גובה המבנה ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר של מפגש חזית המבנה עם הקרקע.
- (4) בנוסף תותר קומת מרתף/ עליית גג.
- (5) או בהתאם למסומן בתשריט עבור הקיים.
- (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 לכוון המגרש השכן ושהגג יתקף לכוון המגרש של המבקש..
- (7) יח"ד אחת גדולה בשטח 240 מ"ר + יח"ד קטנה צמודה בשטח 55 מ"ר. תותר בריכת שחיה פרטית בשטח מירבי של 50 מ"ר ובמרחק מזערי של 2 מ' מהמבנה.
- (8) ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבניה..
- (9) ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבניה..
- (10) כולל יח"ד קטנה 55 מ"ר.
- (11) 7 מ' בגג שטוח ו-8.5 מ' בגג משופע.

למבנה עזר 2.5 מ' וחניה 3.5 מ'.

(12) בנוסף, תותר קומת מרתף ועליית גג..

(13) בהתאם למסומן בתשריט .

בנוסף, 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 לכוון המגרש השכן ושהגג

יתנקז לכוון המגרש של המבקש. יותר קו בניין 0 עם יעוד המגורים בישוב כפרי של אותה נחלה.

(14) התאם למסומן בתשריט . בנוסף, 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

לכוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכוון המגרש של המבקש ..

(15) יותר קו בניין 0 לכוון יעוד קרקע חקלאית של אותה נחלה..

(16) תותר הקמת חניות רכב מקורות בקו בניין קידמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקידמית של המגרש ..

(17) בהתאם לקיים.

(18) 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאות + 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על חקלאות פעילה . ניתן לנייד 50% משימוש תומך חקלאות לשימוש המבוסס על חקלאות פעילה ולהפך ובתנאי

שהס"כה נשמר.

(19) או לפי קיים . 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 לכוון המגרש השכן

ושהגג יתנקז לכוון המגרש של המבקש .. יותר קו בניין 0 עם מגרש מפוצל (מגורים א של אותה נחלה.

(20) או לפי קיים . 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 לכוון המגרש השכן

ושהגג יתנקז לכוון המגרש של המבקש ..

(21) תותר בניה בקו בניין 0 לכוון הקרקע החקלאית של אותה נחלה.

(22) או כפי שקיים, תותר הקמת חניות רכב מקורות בקו בניין קידמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקידמית של המגרש .

(23) בהתאם לקיים..

(24) עבור מבנים חקלאיים ללא בעלי חיים.

(25) למבנים לגידול בע"ח, בתי צמחיה יותרו 70% מגודל תא השטח החקלאי . מתוך 70% הנ"ל יותר עד 2000 מ"ר למבני שירות חקלאיים.

(26) בכפוף לאישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד לאיכ"ס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	סביבה ונוף
	אזור המגורים, מומלץ לטעת חיץ צמחי (עצים ירוקי עד בעלי עלווה צפופה) בין גבול תא השטח הרגיש הפונה לשטחים חקלאיים לבין קו הבניין הקרוב שבייעוד הרגיש, ע"מ למזער את ההשפעה של ריסוסים שמתבצעים בשטחים חקלאיים.
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	חשמל
	<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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 אוירי 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>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 יעשה 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>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	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.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

- תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

ניהול מי נגר

1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש

2. תכנון שטחים חקלאיים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים חקלאיים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים חקלאיים.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור
2. הייתה בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש,
3. קווי בניין מעץ לשימור 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד יערות.

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו
- ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומי .

ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח.

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 align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.7</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">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאים למתן היתר בניה לשימושים חקלאיים, מבוססים על פעילות חקלאית ותומכים לחקלאים פעילים .</p> <p>א. תינתן עדיפות לשימושי חקלאות על פני פעילות לא חקלאית בנחלה . לא תאושר פעילות לא חקלאית אלא אם אין בה כדי לפגוע בפעילות החקלאית בנחלה או בנחלות סמוכות .</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם : חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי-חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון .</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד' לשימושים העיקריים בנחלה מגורים ו/או פעילות חקלאית) ה. היתר בניה לשימושים תומכי חקלאים פעילים ולשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע .</p> <p>ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה</p> <p>ז. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת .</p> <p>ח. תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית .</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>קוי חשמל חדשים, קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים . כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו .</p> <p>ב. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו .</p> <p>ג. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר מעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו שלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :</p> <p>א. מבנים בעומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים</p>	

מבנים קיימים	6.11
<p>ג. יינקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר תוספות למבנים כאלו 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 בתכנית .</p>	
היטל השבחה	6.12
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים

