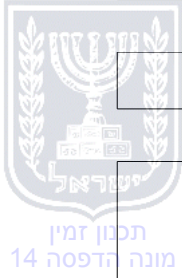


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0854729

שדה יעקב - פיצול מגרש מנחלה - חלקה 39



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/01/2022

לאשר את התוכנית

08/02/2022

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

על שטח התכנית חלה את התכנית ג-במ/211 המיועדת את השטח למגורים אי (הנחשב לפי נוהל מבא"ת עדכני כיעוד-מגורים ב"שוב כפרי") ושטח חקלאי. השימושים המותרים היום הם: מגורים, מבני עזר, מבני משק חקלאיים, תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים ומשרד ביתי.

במגרש המיועד למגורים, שהוא בגודל של 3,316 מ"ר, ניתן היום לבנות 1,160 מ"ר שטח עיקרי (35% משטח המגרש) ו-166 מ"ר שטח שירות (5% משטח מגרש). מותר לבנות 3 יח"ד ב-2 מבנים עד 2 קומות וגג, בתכנית של לא יעלה על 30%.

תוכנית זו מציעה שינוי ייעוד לפיצול מגרש מנחלה ללא שינוי בזכויות הבנייה, מ- "מגורים אי" ל- "מגורים ב"שוב כפרי".

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

התכנית מציעה קביעת הוראות בניה, תכנית ושינוי קוי בנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שדה יעקב - פיצול מגרש מנחלה - חלקה 39

מספר התכנית 254-0854729

1.2 שטח התכנית

16.287 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	213326
קואורדינאטה Y	733032

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 39, דרך המייסדים 11, בחלק הדרומי של שדה יעקב, בסמוך לחלק של רח' הקטיף המקשרת את ישוב עם כביש 722

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: שדה יעקב

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדה יעקב			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11403	מוסדר	חלק	39	40, 72

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2. 9. הוראות תכנית תממ/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
12/10/1988	79	3585	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 18 ממשיכות לחול.	החלפה	משצ/ 18
13/03/1996	2298	4390	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 211 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ במ/ 211



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד חמו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד חמו		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 50 12/08/2021	דוד חמו	12/08/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	טרי פלסי			שדה יעקב	(1)	11			tplasse@plassepharma.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך המייסדים 11.

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	חרמון (1)	2	03-9533333	02-5456136	a- tzafon@land.gov.il
חוכר		טרי פלסי			שדה יעקב	(2)				tplasse@plassepharma.com

(1) כתובת: מלון פלאזה קומות 3 עד 8.

(2) כתובת: דרך האלון 9, ת.ד. 455.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד חמו		דוד הנדסת בניין - שירותי אדריכ	מגדל העמק	מגדל העמק	25	04-6541690		kesem03@bezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	כמאל זועבי	879	כמאל זועבי מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	נוף הגליל	גלבוע (1)	14	04-6013680		K0522840602@gmail.com

(1) כתובת : כפר אכסאל 16920.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 ביעוד מגורים א' ממגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי בנחלה בישוב שדה יעקב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד בתא שטח מס' 100 ממגורים א' למגורים בישוב כפרי.
2. הגדרת שימושים וזכויות בניה במגרש המפוצל ובשאר חלקי הנחלה.
3. שינוי תכסית, מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.
4. שינוי קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	100
קו חשמל מתח עליון	מגורים א'	200
קו חשמל מתח עליון	מגורים בישוב כפרי	100
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	300
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	100
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	12,971	79.64
מגורים א'	3,316	20.36
סה"כ	16,287	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.11	3.07
מגורים בישוב כפרי	2,816.2	17.29
קרקע חקלאית	12,971.63	79.64
סה"כ	16,287.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים: מיעוד לבתי מגורים, מבני חנייה ומבני משק בחלק האחורי של המגרש.</p> <p>2. מבני עזר לחנייה ואחסון</p> <p>3. מבני משק חקלאיים, בתנאי שלא יגרמו נזק סביבתי</p> <p>4. תעסוקה כדלהלן: אומנות, אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שיעמדו בתנאי התקנון, שייקבע ע"י הוועד ובתנאי שהוועד יקבע שאינם מהווים מטריד סביבתי</p> <p>5. מבני עזר ביתיים כגון חניה מקורה, מחסן גינה, מחסן דירתי, ממ"ד או מקלט, חדר מכונות וכד'.</p> <p>6. מותר מעבר תשתית קווי מים בכל ייעודי הקרקע בהם עוברים קווי מקורות.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים: מיעוד לבתי מגורים, מבני חנייה ומבני משק בחלק האחורי של המגרש.</p> <p>2. מבני עזר לחנייה ואחסון</p> <p>3. מבני משק חקלאיים, בתנאי שלא יגרמו נזק סביבתי</p> <p>4. תעסוקה כדלהלן: אומנות, אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שיעמדו בתנאי התקנון, שייקבע ע"י הוועד ובתנאי שהוועד יקבע שאינם מהווים מטריד סביבתי</p> <p>5. מבני עזר ביתיים כגון חניה מקורה, מחסן גינה, מחסן דירתי, ממ"ד או מקלט, חדר מכונות וכד'.</p> <p>6. מבנים חקלאיים קיימים בשטח זה יואשרו כפי שהם. לא תותר בניית מבנים חקלאיים חדשים בשטח זה.</p> <p>7. משרד כחלק מיחידת דיור לשימוש המתגורר ביחידת הדיור.</p> <p>8. מותר מעבר תשתית קווי מים בכל ייעודי הקרקע בהם עוברים קווי מקורות.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>בשטח זה תותר הקמת מבנים חקלאיים בהתאם למותר באזורי רגישות 6 בתכנית מס' ג/21904. עיבוד חקלאי.</p> <p>מותר מעבר תשתית קווי מים בכל ייעודי הקרקע בהם עוברים קווי מקורות.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	גודל המבנים, שימושם, מגבלות וקווי בניין יהיו בהתאם התכנית ג/21904.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(4)	(4)	(4)	(4)	2 (3)	250			50 (1)	200 (1)	500		מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	2 (3)	1076			116 (1)	960 (1)	2816	מגורים	בישוב כפרי	

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:

זכויות הבניה לשטח חקלאי הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904, בכפוף למותר באזורי רגישות 6, ובתנאי יידוע בעלי הנחלות הגובלות ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה עבור שימושי התעסוקה לא יעלו על 40 מ"ר (עיקרי/שרות) ויהיו על חשבון שטחי הבניה למגורים.
- (2) 5 מ' במבנה עם גג משופע מדוד מהמפגש של הרצפה התחתונה והקרקע הטבעית עד קודקוד הגג. בגג שטוח 7.5 מ' לקצה מעקה גג מדוד באותו אופן.
- (3) 2 קומות + גג.
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב ובינוי אדריכלי בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית. תנאי להיתר בניה, עמידה בהנחיות מרחביות של הועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>1. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה לפי המרחקים המפטרים מטה או לפי תאום עם חברת החשמל, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים: 2 מ'. בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים: 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5 מ'. בקו מתח עליו 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 11 מ' בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 21 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ': מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 ולט.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים אנכיים המינימליים מקוי חשל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבועת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>2. סימון מגבלות בנייה בתשריט מתייחס למגבלות בנייה מקו חשמל. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם חברת החשמל לקביעת מרחקים סופיים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. שמירה על תשתיות מים: אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, לבצע חפירה ו/מילוי ועירום עפר, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי</p>	<p>6.5</p>



<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p align="right">ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה,, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p align="right">ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיוגנים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. 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, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעיות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני הרעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עלי פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים: מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה ראשית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבות התכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.10

תנאים בהליך הרישוי

- א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצב של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאים.
- ב. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר תשתיות.
- ג. תנאי למתן היתר בשטח התכנית הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים בשטח התכנית בעת הוצאת היתר בניה.
- ד. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ה. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הינה הינו אישור תוכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי, דרכי גישה ופתרונות תנועה וחניה.

6.11

מבנים קיימים

1. על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ו/או מבנים הקיימים לפני שנת 1965 תחולנה ההוראות הבאות:
- א. מבנה קיים שאינו עומד בקווי הבניין המוצעים בתכנית זו רשאית ועדה מקומית לאשר תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ובתנאים שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות של התכנית. תוספות החורגות מקונטור המבנה הקיים תעמודנה בקווי הבניה המוצעים בתוכנית זו.
2. מבנים קיימים אחרים, שאינם חודרים לשטחים ציבוריים או לדרכים המופעים בתשריט התכנית ניתן יהיה להכשירם בקונטור המבנה הקיים בתנאים הבאים:
- א. המבנים הקיימים עומדים בכל יתר הוראות התכנית.
- ב. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות בתוך קונטור המבנה הקיים אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר הליך לפי סעיף 149 לחוק.

6.12

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי