

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0786194

הפרדת מגרש מנחלה - מושב ציפורי

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/05/2022

לאשר את התוכנית

07/07/2022

תאריך מ"מ 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

התוכנית הנדונה חלה על נחלה מס' 4 באזור הדרום מערבי של מושב ציפורי.
התוכנית מגדילה שטח נחלה ל-2.5 דונם, מפרידה מגרש מנחלה (מגורים א') ללא שינוי מס' יחיד או סה"כ זכויות בניה, ומסדירה קווי בניין.
מגרש (ממגורים א') בשטח 500 מ"ר, ומגרש (מגורים ביישוב כפרי) בשטח 2000 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	254-0786194
-------------	-------------

שטח התכנית	12.494 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 יזרעאליים

קואורדינאטה X 226043

קואורדינאטה Y 738727

1.5.2 תיאור מקום

נחלה מס' 4 מושב ציפורי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: צפרי

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפרי			

שכונה מושב ציפורי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17616	מוסדר	חלק		2-3, 6, 11

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
254-0337733	4A, 4H, 4M, 4P, 3

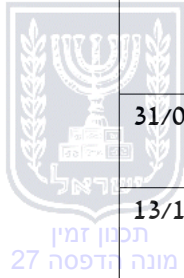
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
254-0337733	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 254-0337733	7820	8253		31/05/2018
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/ 9075	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 9075	4626	2713		08/03/1998
ג/ 18468	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 18468	6471	6386		11/09/2012



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	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/05/2020	איתי זהבי	09: 27 10/06/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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			ציפורי-מושב עובדים להתיישבות שתופית בע"מ	ציפורי	(1)		04-6556440		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מושב ציפורי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאוה שמואלי			ציפורי	(1)				uriyashmueli@yahoo.com

(1) כתובת : מושב ציפורי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		ציפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
	מודד	גיל וקנין	1179		יקנעם עילית	נחל הבשור	4			gil@gd-srv.co.il

(1) כתובת : מושב ציפורי 12.



תכניון זמין
מונה הדפסה 27



תכניון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שמ"ח / שת"ח (פל"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: בית בד, יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבי יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.



מונח	הגדרת מונח
	ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון : 1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית 2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו 3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד 4. בריכה טיפולית. 5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים . 6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'

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

הגדלת אזור מגורים בנחלה ל-2.5 ד' והפרדת מגרש מנחלה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אזור מגורים בנחלה ל-2.5 דונם
- הפרדת מגרש מנחלה ושינוי יעוד למגורים א' ללא שינוי מס' יח"ד או סה"כ זכויות בניה.
- שינוי גיאומטרי של תחום המגורים בנחלה.
- הסדרת קווי בניין.
- מתן הוראות בינוי ופתוח.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	4
מגורים בישוב כפרי	2
קרקע חקלאית	5, 1
שטח ציבורי פתוח	14, 11, 10
דרך מאושרת	611

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	14
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	4
מבנה להריסה	דרך מאושרת	611
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	11
מבנה להריסה 2	מגורים א'	4
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,561	12.49
מגורים בישוב כפרי	2,363	18.91
קרקע חקלאית	6,615	52.95
שטח ציבורי פתוח	1,955	15.65
סה"כ	12,494	100

מצב מוצע

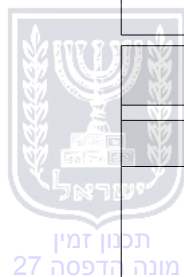
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,563.36	12.51
מגורים א'	500.2	4
מגורים בישוב כפרי	2,000	16.01
קרקע חקלאית	6,242.23	49.96
שטח ציבורי פתוח	2,188.95	17.52
סה"כ	12,494.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים. בנוסף יותרו שימושי פל"ח בהתאם למפורט בסעיף 1.9 (שמ"ח ושת"ח). יותר מבני עזר כגון: חניה מקורה, אחסנה, מע' טכניות, מ.מ.ד ובטיחות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים יהיה אשור תכנית בינוי וחניה (כחלק ממסמכי הבקשה) ע"י הועדה המקומית אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.
ב	הוראות בינוי הוראות והנחיות לאזור המגורים: א. משרד לבעל מקצוע חופשי- גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מר שייחשבו כשטח עיקרי מתוך סך זכויות המאושרות. מתן היתר להקמת משרד יותנה בפתרון חניה מתאים ובהצגת אמצעים למניעת מטרדים אפשריים לסביבה. ב. מחסנים וחניות- ב 1. מחסנים יותרו רק כחלק ממבנה המגורים או צמוד אליו בתחום קוי הבנין המותרים. גודל מחסן לא יעלה על 10 מר. ב 2. מבני חניה- חניה מקורה תהיה חלק מבית המגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי או כמבנה נפרד בקווי 0 ובתנאי שיעמוד בהנחיות מרחביות של הועדה המקומית ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון המגרש המבקש בלבד. ב 3. גובהה של חניה מקורה לא יעלה על 2.4 מטרים נטו (3 ברוטו).
ג	הוראות בינוי הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח: ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ'ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה. תנאי להיתר בנייה כנ"ל הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
ד	איכות הסביבה הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח: א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות



4.1	מגורים בישוב כפרי
	מפעילות המותרת באזור מגורים. ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפוצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות. ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם. ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'. ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר. ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא. ז. איכות האויר - ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים. ח. רעש - מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 - עד 45 DBA בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע. ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע. י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.
ה	דרכים וחניות דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.
ו	עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות העת היצאת ההיתר.
ז	תשתיות לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).
ח	תנאי להפעלה כל תעסוקה במגורים ביישוב כפרי תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.



4.1 מגורים בישוב כפרי ט תנאים בהליך הרישוי תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת התייחסות ועד האגש"ח.	4.1
4.2 מגורים א' 4.2.1 שימושים ישמש למגורים בשטח זה תותר הקמת יח"ד אחת וכן תעסוקה לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת דיור. יותר מבני עזר כגון : חניה מקורה, אחסנה, מע' טכניות, מ.מ.ד ובטיחות.	4.2
4.2.2 הוראות א בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת יחידת מגורים, מחסן וחנית רכב מקורה בכל מגרש, בתנאי שמיקומם לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של מחסן וחניית רכב מקורה ישתלבו במבנה המגורים ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. כמו כן תותר הקמתו של משרד לבעלי מקצועות חופשיים- לשימוש בלעדי ע"י מי שמתגורר במגרש- בתנאים הבאים : ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעוד זה לשימושים עיקריים, המשרד יהיה חלק מבית המגורים, הכניסה אליו תהיה נפרדת ופתרון החניה יינתן בתוך גבולות המגרש.	4.2.2
ב הוראות בינוי תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים יהיה אשור תכנית בינוי וחניה (כחלק ממסמכי הבקשה) ע"י הועדה המקומית אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.	ב
ג הוראות בינוי הוראות והנחיות לאזור המגורים : א. משרד לבעל מקצוע חופשי- א 1. יותר שמוש לאמנות ומשרדים בתנאי שימשו לפרנסת הגרים פיזית בבית המגורים ובתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי ובאשור כל הרשויות המוסמכות. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה. א 2. גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מר שייחשבו כשטח עיקרי מתוך סך זכויות המאושרות. מתן היתר להקמת משרד יותנה בפתרון חניה מתאים ובהצגת אמצעים למניעת מטרדים אפשריים לסביבה. ב. מחסנים וחניות- ב 1. מחסנים יותרו רק כחלק ממבנה המגורים או צמוד אליו בתחום קוי הבנין המותרים. ב 2. מבני חניה -חניה מקורה תהיה חלק מבית המגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי או כמבנה נפרד בקווי 0 ובתנאי שיעמוד בהנחיות מרחביות של הועדה המקומית ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון המגרש המבקש בלבד.	ג
ד חניה מבני חניה -חניה מקורה תהיה חלק מבית המגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי או	ד

4.2

מגורים א'

כמבנה נפרד בקווי 0 ובתנאי שיעמוד בהנחיות מרחביות של הוועדה המקומית ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון המגרש המבקש בלבד.

ה

עיצוב אדריכלי

עפ"י הנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.

4.3

קרקע חקלאית

4.3.1

שימושים

א. באזור זה יותרו: גידולים חקלאיים, מרעה, הקמת מבנים ומתקנים חקלאיים, מבנים לגידול צמחים כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול. אחרים, מתקני מים, ביוב, ניקוז וחשמל או כל שימוש אחר שמותר בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התנו"ב. מגבלות וזכויות בניה לשטחים אלה יהיו בהתאם לתוכנית ג/21904 מבנים חקלאיים או כל תוכנית מפורטת אחרת שתחליף אותה. הכל על פי תנאי המשרד להגנת הסביבה. השימושים באזור זה יותרו באישור הוועדה המקומית ובתנאי שאינם מהווים מפגע סביבתי כגון ריסוס ושימושים ברעלים.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

ישמשו לגינון, ריהוט גן, מקלטים ומתקנים הנדסיים, מעברים להולכי רגל וניקוז.

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

לא תותר כל בניה בשטח זה.

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, חניות ומעבר תשתיות תת קרקעיות.

4.5.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

לא תותר כל בניה בשטחים אלה אלא למתקני דרך בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
(3) 5	3	3	3	1	2	(2) 9	(1) 2	45	45			10	35	2000	2	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3) 5	0	3	3	1	2	(2) 9	(6) 4	(5) 60					(4) 160	2000	2	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי
(3) 5	0	3	3	1	2	(2) 9		(5) 60					(7) 140	2000	2	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(3) 5	0	3	3	1	2	(2) 9		(5) 60					(8) 200	2000	2	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(3) 5	3	3	3	1	2	(2) 9	1	45	45			10	35	500	4	מגורים א'	מגורים א'
(10)	(10)	(10)	(10)		(10)	(10)		(10)	(10)			(10)	(10)	(9)		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת אחוזי הבניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת הכניסה באישור ועדה מקומית ובלבד שאין חריגה מסה"כ זכויות הבניה.

ב. מבנים קיימים ביום אשור תוכנית זו, בקווי בניה שאינם תואמים את הטבלה, יותרו כפי שהם בתחום הנחלה/ מגרש כפוף לסעיף 6.18.

ג. תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0 ובהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.

ד. גובה הבניין ימדד מהכניסה הקובעת לבניין לנק' הגבוהה ביותר במבנה בכל נק' ונק'.

הוראות מיוחדות ליעוד מגורים בישוב כפרי:

א. סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבנייה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

ג. יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.

ד. תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי הצמוד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יח"ד לנחלה ויח"ד בשטח 60 מ"ר..

(2) 9 מ' לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח.

(3) או לפי תשריט.

(4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לקבוצת שימושים מס' 3 לפי המפורט בסעיף 1.9.

(5) תכנית לכל השימושים יחדיו.

(6) יח"א.

(7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לקבוצת שימושים מס' 2 לפי המפורט בסעיף 1.9.

(8) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לקבוצת שימושים מס' 1 לפי המפורט בסעיף 1.9, מתוכם עד 100 מ"ר לגידול בע"ח.

(9) כפי שקיים.

(10) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

א. לבקשה להיתר לפל"ח יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.

ב. לא ינתנו היתרי בנייה לפל"ח מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה, דבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שקול דעת הוועדה המקומית), 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.

ג. לא ינתן היתר בניה לשימושי פל"ח שנוספו מכח 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).

ד. בדיקת תשתיות:

1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.

2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.

3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.

4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.

ה. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.

ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

ז. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

ח. כתנאי להיתר בניה לפל"ח על הוועדה המקומית לוודא שהשימושים מקבוצות 2 ו-3 כמפורט בסעיף 4.1.1 ב. ימוקמו באזור המגורים בנחלה.

ט. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.

י. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק.

יא. בקשה להיתר בניה מותנת בקבלת התיחסות ועד האגש"ח.

יב. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.

6.2**הוראות בינוי**

תנאי להיתר בנייה הינו התאמה לגבולות המצויינים בתכנית זו.



6.3	הוראות פיתוח
	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.
6.4	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 והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.
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. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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

6.5	חשמל
	לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 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
	א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז אזורית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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.
6.7	פסולת בניין
	התר בניה ינתן לאחר התחיבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.8	עיצוב אדריכלי
	א. לא יותקנו צינורות גז,מים,חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים. ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית. ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.
6.9	עתיקות
	1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 29917/0 "צפורי(דרום)" י"פ 5204 עמ' 3376 מיום: 09/07/2003 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם 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 מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.9	עתיקות
	העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.10	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.11	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.12	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה
6.13	פיתוח תשתית
	א. בצוע ומימוש התכנית יהא בד בבד עם בצוע שפור מע' התשתית לרבות מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
6.14	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
6.15	שמירה על עצים בוגרים
	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 בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.16

תשתיות

1. מים :
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואישור חב' מקורות ו/או העתקת הקו ע"ח היזם בתיאום עם חב' מקורות ובבצוע מקורות. אשור תכניות ע"י מקורות נתן רק לאחר מדידת גשוש בשטח לאתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית.
2. ניקוז :
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב :
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.17

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.18

הריסות ופינויים

- א- מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן בתשריט התכנית בין אם לא.
- ב- תנאי למימוש הזכויות בשטח התכנית יהיה הסדרת כל בניה קיימת ו/או הריסת המבנה/גדר שנבנה לא כדין.
- ג- הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המוסמנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

6.19

מבנים קיימים

- ועדה מקומית רשאית לאשר מבנים קיימים המופיעים בתשריט התכנית ואינם עומדים בקווי הבנין ואינם מסומנים להריסה, בתנאים הבאים :
1. המבנים עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
 2. המבנים לא חודרים לתחום דרך ו/או לתחום ושטחים ציבוריים.
 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות קונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין 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 ייעשה על פי הוראות החוק.
- ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.21

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים המוגדרים בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שלא הוכרו לרשות המקומית

6.21

הפקעות לצרכי ציבור

בכפוף לכל דין

6.22

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.

