

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0784793

שינוי מקומי בנחלה 64 מגרש 111 ברמות

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

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

בתכנית זו מתבקשת איחוד וחלוקה ושינוי קווי בנין בתחום נחלה מספר 64 ושינוי בקווי בנין במגרש 111 עקב הגדרת הצרכים של מגיש התכנית, וללא שינוי בזכויות הבניה בכל תא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי מקומי בנחלה 64 מגרש 111 ברמות

מספר התכנית 219-0784793

1.2 שטח התכנית 8.691 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	גולן
קואורדינאטה X	262860
קואורדינאטה Y	750549

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת באמצע מושב רמות בגוש 201039

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: רמות

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201039	מוסדר	חלק	3	2, 401, 701-702
201040	מוסדר	חלק	11	703

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/02/2007		1782	5633	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14644 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	ג/ 14644
27/12/2015		2234	7173	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20298 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	ג/ 20298
21/05/2012		4181	6419	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17747

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחי תכנית ג/20298 הרלוונטיים.
ג/11694 החלפה תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/11694 בתחומי של תוכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			היתם חאטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		היתם חאטר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 46 03/12/2020	היתם חאטר	15/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 12 28/06/2022	היתם חאטר	10/09/2019	1	1: 250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מושב רמות	רמות				04-5732296	keilis1943@gmail.com
	פרטי	הלל אליהו כסלו (1)			רמות				04-5732296	keilis1943@gmail.com
	פרטי	חווה אברהם כסלו (1)			רמות				04-5732296	keilis1943@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רמות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הלל אליהו כסלו			רמות	(1)			04-5732296	keilis1943@gmail.com
פרטי	חווה אברהם כסלו			רמות	(1)			04-5732296	keilis1943@gmail.com

(1) כתובת : רמות.

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	נצרת	(1)			04-5732296	

(1) כתובת : נצרת.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	היתם חאטר		היתם חאטר מהנדס אזרחי ומודד מו	מסעדה	מסעדה		046984323		khater600@g mail.com
	מודד	היתם חאטר	739	היתם חאטר מהנדס אזרחי ומודד מו	מסעדה	מסעדה		04-6984323		khater600@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

במגרש 64 : הסדרת שימושים במגרש הכולל איחוד וחלוקה ושינוי קווי בנין,
מגרש 111 : שינוי קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה - סעיף 62 א (א) (1) וללא שינוי בזכויות הבניה בכל יעוד במגרש 64.
שינוי קו בניין - סעיף בחוק 62א{א} 4, במגרש 64 ומגרש 111.
שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי - סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5, במגרש 64 ומגרש 111.
קביעת הוראות לעניין זיקת הנאה והריסות - סעיף 62 א (א) 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	111
מגורים בישוב כפרי	64
מבני משק	364
דרך מאושרת	530, 509
שביל	537

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	509
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	64
מבנה להריסה	דרך מאושרת	530, 509
מבנה להריסה	מגורים א'	111
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	64
מבנה להריסה	שביל	537

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,342.76	38.46
מבנה משק	1,771	20.38
מגורים א'	631.22	7.26
מגורים בישוב כפרי	2,509	28.87
שביל	437.72	5.04
סה"כ	8,691.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,342.53	38.46
מבני משק	1,771	20.38
מגורים א'	631	7.26
מגורים בישוב כפרי	2,509	28.87
שביל	437.72	5.04
סה"כ	8,691.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר בניית אחת ומבני עזר כגון חניה מקורה ומחסן במגרש ששטחו 700 מ"ר ומעלה או בשטח המסומן כהנחיות מיוחדות שהינו חלק מהמגרש, צתותר הקמת 2- יח' ארוח כפוף להנחיות משרד התיירות וכן בריכת שחיה.</p> <p>לחילופין במגרש זה יותר שמוש לבית עסק זעיר בשטח עד 80 מ"ר, כחלק מבנית המגורים או בנפרד ובתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה ובאשור משרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות והרשויות הנדרשות לפי חוק.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד, שטחי של מבנה העזר ושל ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות, תותר הקמת של מבנה חניה מקורה בקו קדמי=0 מ', במגרשים שגודלם דונם אחד ותותר גם הקמתן של עד 2 יחידות לאירוח כפרי.</p> <p>הקמתן של היחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטח יחידות האירוח ברוטו עד 40 מ"ר (כך מאושר) שטחה מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש, יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפית בעת מתן היתרי בניה, כל יחידת אירוח תכלול יחידת דיור שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים בשטח זה יותרו 2 יח"ד, מקסימלי של 300 מ"ר כל יחידה, בשני מבנים ויח' הורים נוספת (בשטח עד 55 מ"ר) במבנה נוסף.</p> <p>ב. בנוסף לשימוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות ע"פ הקבוצות להלן:</p> <p>1. קבוצה מס' 1- שימושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות, בתי צמיחה לסוגים וגידול בע"ח מיוחדים למטרות תיירות. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. <p>שמושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח המשקי הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שמושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.</p> <p>2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מייובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

4.2

מגורים בישוב כפרי

ב. חקלאות תיירותית תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דב, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטים, גדול ורבו ייחורים וצמחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד' אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז להיעשות המרכז מבקרים.

ג. גדול בעלי חיים מיוחדים-כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, גדי נו, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

ד. טיפול בכלים חקלאיים-מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ה. תנאי לשווק נחלה מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית-והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללה הקטגוריות הבאות:

א. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים, כדלקמן: אכסון תיירותי בהתאם ומתקנים 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 המתדיישים-מבנה השמש את עיסוקו של המתדיישיב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי, וכד'.. שרותי רווחה כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.

ג. עסקים קטנים ויזמות, המנהלים ע"י המתדיישיב כגון:

- . גריות וסדנאות אומן, חנויית מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית
- . עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו
- . טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, ועוד
- . בריכה טיפולית.

הקמת מרכז למידה לילדים ונוער לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, אנגלית, מדעים.

. קייטרינג, אפייה (קונדטרי), ייצור שוקולד וכד'



4.2.2

הוראות

אדריכלות

א

א. הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ת קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכת לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשמוש "מגורים". יחד עם זאת במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד המגורים.

ב. הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח: ניתן יהא למקם מבנה לשימוש 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 וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>תנאי להיתר בנייה כנ"ל- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף יחידות נופש וכו') ותציע פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחנייות, התכנית הכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסאי לפעילות המבוקשת.</p> <p>שימוש במבנה פל"ח: כל תעסוקה פל"ח בתחום מגורים א' תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ, תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקניים במבנה אלה יעשה במרכזו במימון בעלי העסקים המופעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובתאם להנחיות מהנדס הוועדה, בנחילה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 40*60 ס"מ</p>
ג	<p>חניה</p> <p>חניה ותחבורה: זיקת הנאה בדרך משותפים:</p> <p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רכב, תרשם זיקת הנאה זו בטאבו לטובת 2 בעלי הנחלה הסמוכות ולטובת האגודה לצורך מעבר כלי רכב לפניו וחרום.</p> <p>חניה מקורה ומחסן: תותר חניה מקורה בקו 0 לשכן ולדרך בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש במקרים של תנאי טופוגריה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בניין 0.</p>
ד	<p>סביבה ונוף</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים באים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, 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 ייצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופיע איסור מן האסורים שנמנו לעיל, בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד הגנ"הס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p>



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>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.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנה, 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.</p> <p>ו. מס' העבודים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ז. איכות האוויר:</p> <p>ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"י למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ח. רעש:</p> <p>מפלסי הרעש המותרים ושיעור הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי, יש להבטיח הפתחת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד לרבות שעות מנוחה, בשעות היום 6:00 עד 22:00 - עד DBA 45 בשעות הלילה מ- 22:00 עד 6:00 לא יעלה על רעש הקרקע.</p> <p>ט. לא יותרו שמושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח וחתך אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר, באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה, התייחסות השכנים במידה והוגשה בכתב בלבד, חובא לדיון במבגרת המלאיה ותדון בהתאם לסעיף 149 לחוק</p> <p>נאי לשווק נחלה: תנאי לשווק נחלה שאין להם קרקע חקלאית בצמידות למגורים יהא כפוף להקצאת קרקע חקלאית אחרת כחלק מחלקה א של הנחלה (חלקה א מפוצלת)..</p>
ו	<p>תשתיות</p> <p>בדיקת תשתיות וכשר נשיאה: לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבניה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מוכי קבל" כדוגמה הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים, לא יינתנו עד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השלבות" באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>
4.3	מבני משק
4.3.1	שימושים
	כפיפה לתכנית ג/13973.
4.3.2	הוראות



4.3	מבני משק
א	<p>אדריכלות</p> <p>להוסיף לסה"כ השטח עוד 2.5 מ"ר/חולבת לצורכי ייבוש מאחסון זבל.</p> <p>טיפול נופי: משטחי הגגות יתוכננו במפלסי גובה, שיצרן "שבירה" של משטח הגג והוא יבנה מאיסכורית שאינה בוהקת וגוון המתראים לסביבה. (ירקרק, צהבהב, אפרפר וכד'). במקרה והרפת נצפית מהכביש או מהטח הפתוח, יידרש היזם לגן חזית זו ולנטוע צמחיה.</p> <p>רפת אשר מגבלות השטח שלה אינן מאפשרות בניה לפי השטח המומלץ, לא יוקטן שטח הגידול על חשבון שטח אחסון הזבל או להיפך, אלא יחויב בפתרון קצה לזבל.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי להיתר הינו אשור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>חומרי גמר וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה הינו עמידה בכל הנחיות הסביבתית למבני משק חקלאיים על פי הוראות מיוחדות והנחיות סביבתיות למבנה משק בסעיף 6.9</p>



תכנון זמין
הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
4.5	שביל
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								שירות					עיקרי
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5				1800 (1)		364	מבני משק	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	70	70	70%	10%	500		111	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	50	50	50%	10%	2508.72	קבוצה 1	64	מגורים בישוב כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	8	(4) 200		2508.72	קבוצה ו-2-3	64	מגורים בישוב כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	12	12	(5) 300		2508.72		64	מגורים בישוב כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	26	26	650	200	450	2508.72	64	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:

* מרחק מינימלי בין גבול מבנה הרפת על כל מרכיביה (למעט מתבן) יהיה 50 מ' מקו בנין של מגורים.

* ברפת גובה הסככה ופתחי האוורור מינימלי בצד הנמוך 4.5 מ', גובה מינימלי בצד הגבוה הוא 7.5 מ', גובה פתח אוורור מינימלי 1.2 מ'

* סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד, למעט נחלות מס' 24,33,34,40, 54 שבהם יותר מימוש זכויות הבניה המפורטת בטבלה במלואם.

* הועדה המקומית תהייה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50%

מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסכ"ה זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלה על 300מ"ר

* תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח המשקי של אותה נחלה במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח משקי השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צידי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.

(2) לפי תשריט.

(3) 200מ"ר לקבוצה מס' 1 או יותר בהתאם למבנים עפ"י היתר כחוק, בכל מקרה לא יותר מ-60 סה"כ שטחי בניה בשטח המגורים לכל השימושים..

(4) קבוצה שמושים מס' 1 : 200 מ"ר שמתוכם 100 מ"ר עבור גדול בע"ח. תותר בניה בקו 0 בין שטחי המגורים לשטחי המשקי של אותו נחלה, במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד הינו בתוך תחום

הנחלה וגובל בשטח משקי השייך לאותו נחלה, יותר קו בנין צידי 0..

(5) קבוצה שמושים מס' ו-3 : 140 מ"ר שמתוכם המבוססים על פעילות חקלאיות 160 מ"ר שימושים תומכים לחקלאים פעילים. יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות ..

(6) 4 יח' ארוח יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות ..

(7) 2 יח"ד + יח"ד קטנה" ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8





תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p> <p>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. ד. לא תותר הצבת אנטנות סולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות תקנות התכנון והבניה 2016), או לתקנות התקפות במעוד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.3</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט. תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של תשריט/תכנית חלוקה מאושר לפי חוק התו"ב. התכנית/תשריט ירשמו בפנקס רשם המקרקעין לפי כל דין. מרגע כניסתה לתוקף של התכנית ועדה 8 חודשים, יש להכין רישום ע"פ חוק.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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 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, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון 1 מ'ארון רשת</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p style="text-align: right;">6.4</p> <p>3 מישנאי על עמוד</p> <p>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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p style="text-align: right;">6.5</p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה מסוכנים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגד עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה השטחים הקולטים את מי הנגד העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
	<p style="text-align: right;">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p style="text-align: right;">6.6</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי כולל מבנים לתיירות, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבנייה.</p>
	<p style="text-align: right;">פסולת בניין</p> <p style="text-align: right;">6.7</p> <p>התר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p>

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

הוראות מיוחדות והנחיות סביבתיות למבני משק חקלאיים.

פסול חקלאית

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האיזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להוצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר בכל שינתן משטחים ציבוריים.

4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת-הכל בהתאם לתקנות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981)

חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.

2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3. שימוש בתכשירי הדברה/ריסוס וחיטוי ליד מבני מגורים או מבנים אחרים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.

4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי-מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית. אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.

במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים





תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



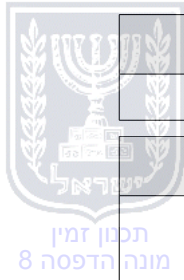
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

	פסולת בניין	6.7
	<p>(מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה. שפכים ותשטיפים וביוב</p> <p>1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.</p> <p>2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.</p> <p>4. משקי גידול בעלי חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגד עילי וזיהום מי תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי-נגד עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים יונקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת-זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>איכות אויר</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות מפגעים:</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב-1962 - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א - 1972 - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב 1992 - חוק למניעת שריפות בשדות התש"י 1949.</p> <p>רעש: כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990</p>	
	פיקוד העורף	6.8
	<p>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.</p>	
	קולטי שמש על הגג	6.9
	<p>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.</p>	
	שרותי כבאות	6.10
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	תנאים בהליך הרישוי	6.11
	<p>א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימים</p>	

- 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 אפסנתם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ג. עמידת בדרישות ותנאי ועדה מקומית בהסתמך על דרישות ומסקנות נספח ההשתלבות.
- ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספי מכח תכנית זו, במידה ובהאם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה, השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ה. 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 וחניות, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה.
2. מבקש היתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
3. הוועדה המקומית רשאית לסבר ליתן היתר לבניה ולשמוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
4. תנאי להוראות ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ו. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש נעת אישור תכנית זו.
- ז. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ח. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ט. כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשמים בקבוצות 2 ו-3 ימוקמו באזור המגורים בנחלה, במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, יהיה זה מסמכותה להתיר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.
- י. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- יא. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק.
- יב. בהתאם להוראות תמ"מ 3/2 שינוי 5 סעיף 4.2, הבניה בשטחים בעלי טופוגרפיה שמעל 20% יבנו באופן שתשמור על חזות קו הרקיע ולא תפגע בטקסטורה הקיימת בשטח וזאת בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- יג. בצוע ומימוש התכנית יעשה בד בבד עם בצוע מערכות התשתית, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבורים פתוחים הנדרשים לפי הענין.
- יד. הוצאת היתר בניה מותנית בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי בצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה.
- טו. התכנית ממוקמת ב"שטח פתוח ערכי"-תניהול המבקרים בשטח יהיה ע"י האגודה החקלאית, המוצה והוועדה המקומית ובאחיות על מנת למנוע פגיעה בשטחים הפתוחים הכלואים בתכנית ובסמוך לה.
- יה. בהתאם להוראות תמ"א 13 (קו רקיע וצורת נוף) תנאי למתן היתר בניה בשטח הצפון מזרחי של התכנית יהא הכנת נספח בינוי ועצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 4.2 דתמ"א.
- יו. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום.



6.12	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית הרלוונטי במקום בתחום התכנית.
6.13	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראת פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוראות	התכנית הינה חלק מתכנית גדולה שמספרה ג/20298, על כן היא כפופה לשלבויות שבה.



7.2 מימוש התכנית	
מרגע כניסת התכנית לתוקף.	

