

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0604157

מושב ערוגות

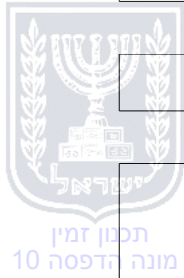
דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מושב ערוגות מגיש תכנית כוללת לשוב הכוללת שינויים בזכויות הבניה, הסדרת חלקות המגורים בנחלות ותוספת יחדי שלישית בנחלות, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של הישוב בשיתוף והסכמת כל בעלי הזכויות בנחלות.

למושב ערוגות תכנית מתאר קודמת שמספרה 138/03/8 (ד/714) על כל תיקוניה.

מטרת תכנית זו ליצור תכנית מתאר מקומית אחת הכוללת את כל השינויים וההוראות גם אלו המאושרות בתכניות קודמות וגם אלו שנוספו בתכנית זו.

התכנית מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות ל- 3.0 דונם, בהתאם לגודל חלקת המגורים המאושרת בתכניות קודמות.

התכנית כוללת את כל תחום חלקות א' של המושב במסגרת הקו כחול.

במסגרת התכנית תתאפשר שהייתם של עובדים זרים בחקלאות אשר העסקתם כפופה לרגולציה ומנגנוני האכיפה של רשויות המדינה, מבלי למנותם במניין יחידות הדיור בישוב. מאחר ולא קיימים פתרונות דיור אחרים לעובדים זרים המועסקים בחקלאות, כל נחלה מתוכננת במושב תהיה זכאית להלנת עובדים זרים בחקלאות בהיקף מכסימאלי של 90 מ"ר בשני מבנים יבילים בתחום חלקה א של הנחלה - בחלק המיועד למגורים או צמוד דופן לו בחלק החקלאי של החלקה.

בכל הנחלות סומן תחום המגורים עם הנחיות מיוחדות המאפשרות פיצול מגרש/ים נוספים בעתיד על ידי הכנת תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית ללא צורך בתב"ע נקודתית.

התכנית מסדירה את הוראות הבניה, קווי הבניין וזכויות הבניה בכל הייעודים

לאחר אישורה של תכנית זו יהיו במושב ערוגות יחדי כמפורט להלן:

92 נחלות כפול 3 יחדי בנחלה = 276 יחדי

106 יחדי בהרחבת המושב = 106 יחדי

סה"כ 382 יחדי מתוך 350 יחדי בלוח 2 - תמ"א 1/35 (מתוכם 32 יחדי שלישית בנחלות שאינם נספרות).
עתודה להרחבה למגורים בישוב ביחס לתמ"א 1/35 - 60 יחדי (60+290=350)

בנוסף, 92 יחדי קטנות עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה - אינם נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 1/35.

לתכנית זו מצורפים נספחים בנושאי התאמת שטחי הציבור ובחינת השפעות סביבתיות, תנועה וחניה, תשתיות מים וביוב, ושימור הכל כמפורט בסעיף 1.7 להוראות התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מושב ערוגות
1.1	מספר התכנית	616-0604157
1.2	שטח התכנית	3,272.746 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	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 באר טוביה

קואורדינאטה X 178444

קואורדינאטה Y 626868

1.5.2 תיאור מקום מושב ערוגות**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: ערוגות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערוגות			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
528	מוסדר	חלק	1	
2715	מוסדר	חלק		3
2720	מוסדר	חלק	2-22, 26, 29, 33	27-28
2721	מוסדר	חלק	2-16, 23-30, 32-45, 56-57, 62-197	
2722	מוסדר	חלק	2-22, 24-26	27
2723	מוסדר	חלק	2-21	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 4 /14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	4845		23/01/2000
714 /ד	החלפה		1655	2787	27/08/1970
10 /138 /03 /8	החלפה		4392	2365	17/03/1996
12 /138 /03 /8	החלפה		4741	2817	30/03/1999
14 /138 /03 /8	החלפה		5234	224	06/11/2003
15 /138 /03 /8	החלפה		5414	3365	07/07/2005
16 /138 /03 /8	החלפה		5601	761	30/11/2006
2081 /מק/ 8	החלפה		5349		14/12/2004
616-0156265	החלפה		7407	1806	22/12/2016
616-0371427	החלפה		7968	1023	25/10/2018



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				אילנה בהגן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אילנה בהגן		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 3000	1		אילנה בהגן		תשריט מצב מוצע 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/12/2019	עוזי אפרת	20: 52 14/12/2019	זכויות בניה מאושרות	לא
טבלת שטחים	רקע		8	14/12/2019	עוזי אפרת	20: 03 14/12/2019	טבלת תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 3000	1	22/03/2018	איל רבינוביץ	22: 35 23/03/2018	נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ערוגות, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ערוגות	(1)		08-8581755		arugot@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות ערוגות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ערוגות, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ערוגות	(1)		08-8581755		arugot@netvision.net.il

(1) כתובת: מזכירות ערוגות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילנה בהגן	29350		תל אביב-יפו	בורלא יהודה	26			ibehagen@gmail.com
מנהל פרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניחול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.co.il
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית (1)	15	077-4518726		office@kav-medida.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אביב בן שלמה	89190	גבראל לוטן מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	15	03-6775591		office@glotan.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ. קפלן- הנדסה ופרויקטים בע"מ	להבות חביבה	(2)		04-6268000		office@ankaplan.com
מתכנן ערים	יועץ	לחן סביון		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		lachan@ethos-group.co.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה-כרכור	הבוטנים	10			maozni@gmail.com
יועץ שימור	יועץ	גיורא סולר			ירושלים	(3)	1	077-3212315		giorasolar6@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 12048.

(2) כתובת: להבות חביבה.

(3) כתובת: בניין סנסור.

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
אתר/מבנה לשימור	אתר/מבנה לשימור - "אתר" כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
חלקה א'	חלקת קרקע ברצף קרקעי אחד הכוללת את תחום המגורים, והחלקה החקלאית הצמודה, המהווים חלק מהנחלה ומיועדת לפי תכנית מאושרת למגורים, לפל"ח, למבני משק, לגידול בעלי חיים ולעיבוד, שימוש וייצור חקלאי.
תחום המגורים בנחלה	חלק הנחלה ביעוד "מגורים בשוב כפרי" ו/או מגורים א' המצוי בחלקה א' המיועד לבניה למגורים, לפל"ח ולמבנים חקלאיים בהתאם לתכנית מאושרת.
תיעוד	תיעוד - מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים, ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.
תקנות עובדים זרים	איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תש"ס 2000.

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**

הכנת תכנית מתאר למושב ערוגות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הוספת 92 יחד' לשוב כפרי הכולל 290 יחד' מאושרות.

2.2.2 קביעת ייעודי קרקע בכל תחום התכנית ופריסתם

2.2.3 שינויים בפריסת תחום המגורים בחלק מהנחלות והתאמתם לבינוי הקיים

2.2.4 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים

2.2.5 הסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה

2.2.6 קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יחד' מנחלות ומשקי העזר

2.2.7 קביעת זכויות בניה והנחיות להלנת עובדים זמניים בחקלאות

2.2.8 קביעת הנחיות לשימור

2.2.9 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	23C, 48C, 75C, 101 - 140, 142 - 207
מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A
מתקנים הנדסיים	351
מבנים ומוסדות ציבור	402 - 400
קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 92B, 501 - 510
שטח ציבורי פתוח	304 - 301
דרך מאושרת	1002, 1001
שביל	318 - 311

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	74B, 75B, 76B, 77B, 505 - 507, 509
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ביישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	48B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	2,733,198	83.51
אזור למתקנים הנדסיים	3,392	0.10
אזור מגורים א'	55,580	1.70
אזור מגורים ביישוב חקלאי	273,835	8.37
אזור מגורים ומשקי עזר	5,308	0.16
דרכים	130,969	4
שטח לבניני ציבור	63,343	1.94
שטח ציבורי פתוח	7,121	0.22
סה"כ	3,272,746	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	130,968.75	4
מבנים ומוסדות ציבור	65,672.74	2.01
מגורים א'	56,080.52	1.71
מגורים ביישוב כפרי	274,343.21	8.38
מתקנים הנדסיים	1,061.8	0.03
קרקע חקלאית	2,737,497.17	83.65
שביל	1,107.69	0.03
שטח ציבורי פתוח	6,013.62	0.18
סה"כ	3,272,745.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. הקמת יחידת מגורים אחת חד משפחתית בכל מגרש.</p> <p>ב. הקמת חניה מקורה.</p> <p>ג. הקמת בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מחסן:</p> <p>ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל (למעט חניה מקורה).</p> <p>ב. תותר בניה בקו בניין "0" למגרש שכן.</p> <p>ג. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים.</p> <p>ד. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>2. בריכת שחיה:</p> <p>בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>3. גדרות:</p> <p>א. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, חיפוי אבן או ציפוי טיח צבעוני, או ללא גדר, לא תותר גדר מרשת או מחצלת או כל גדר ארעית אחרת.</p> <p>ב. גובה גדר בנויה בחזית עד 1.5 מטר מפני מדרכה סמוכה, גובה גדר בין מגרשים או בגבול לשצ"פ יכולה להיות מיסוד בטון של 0.2 מטר ומעליו גדר קלה עד לגובה 1.8 מטר מפני השטח.</p> <p>4. מרתפים:</p> <p>א. ככל וניתן על פי טבלת זכויות הבניה לבנות מרתף - המרתף יוגבל ל-50 מ"ר למבנה וייבנה בתחום קונטור המבנה בלבד.</p> <p>ב. גובה החלל נטו עד תקרת המרתף לא יעלה על 2.5 מטר.</p> <p>ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד.</p> <p>ד. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה המבנה לא יעלה על 9 מ' לגג משופע ו- 7.5 מ' לגג שטוח (למעט מתקנים על הגג).</p> <p>2. גימור המבנים יהיה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, זכוכית, מתכת, עץ, טיח או אבן, בטון חשוף וכדומה, או שילוב ביניהם.</p> <p>3. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם.</p>



מגורים א'	4.1
<p>4. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>5. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>6. מתקני אשפה ומיחזור ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית</p>	
<p>חניה</p> <p>ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין קדמי וצדדי "0" למגרש שכן.</p> <p>ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד</p>	ג



מגורים בישוב כפרי	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. בתאי שטח 1A-22A, 24A-47A, 49A-74A, 76A-92A - תותר הקמת 3 יחד' בשלושה מבנים ובנוסף יחד' להורים עד 55 מ"ר, שתהיה צמודה לאחד המבנים עם כניסה נפרדת.</p> <p>2. בתאי שטח 23A, 48A, 75A - תותר הקמת 2 יחד' בשני מבנים ובנוסף יחד' להורים עד 55 מ"ר, שתהיה צמודה לאחד המבנים עם כניסה נפרדת.</p> <p>3. הקמת בריכת שחיה פרטית.</p> <p>4. תותר פעילות לא חקלאית בהתאם לתכנית פלי"ח של מ.א. באר טוביה.</p> <p>5. תותר הקמת 4 יחידות אירוח כפרי</p> <p>6. הקמת מבני משק חקלאיים לאחסנה, בתי אריזה, בתי קירור, מבנים לבעלי חיים, למעט כלביה, סככות וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק.</p> <p>7. תותר הקמת מבנים לשימושים נלווים לגידול בעלי חיים כדוגמת ליטוף והתנסות בגידולם, רכיבה טיפולית וכו' ועיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית כדוגמת בית בד, יקב ייצור גבינות ובשמים, יבוש תבלינים וכו'.</p> <p>8. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לתמ"א 10/ד"10.</p> <p>9. תותר הקמת מבנים יבילים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p>	



הוראות	4.2.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כמפורט בסעיף 4.1.2 א'</p>	
<p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'</p>	
<p>ג</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני משק חקלאיים:</p> <p>א. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 8 מטר (גובה מקסימאלי).</p> <p>ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים - הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ואישורה על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה.</p>	

4.2

מגורים בישוב כפרי

3. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.
4. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לעניין קווי בנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבניין בלבד



ד בינוי ו/או פיתוח

- מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים :
1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.
 2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.
 3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים)
 4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.
 5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.
 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר



ה בינוי ו/או פיתוח

- הקמת יחידות אירוח כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.

ו חניה

- ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין קדמי וצדדי "0" למגרש שכן. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד

ז איכות הסביבה

- פעילות לא חקלאית תאושר בתנאי עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה

ח חלוקה לתאי שטח

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות

1. בחלקות המגורים בנחלות בהן מותר להקים יותר מיחד' אחת (לא כולל יח' ההורים), תתאפשר חלוקה למגרשים על ידי תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.
2. תשריט חלוקה יאושר רק לצורך גריעת החלקה המפוצלת מהנחלה בתנאים הבאים :
 - 2.1. גודל המגרש המפוצל יהיה 350 מ"ר או על פי הבינוי הקיים ולא יותר מ- 500 מ"ר, לרבות מקומות חניה למגרש.
 - 2.2. במגרש מפוצל תותר הקמת יחד' אחת בלבד שתיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.
 - 2.3. ככל והמגרש המפוצל אינו משיק לדרך מאושרת / מוצעת בתכנית - התשריט יכלול זיקת הנאה לצורך גישה למגרש המפוצל לרכב ותשתיות מדרך מאושרת.
 - 2.4. זכויות הבניה למגרש המפוצל יגרעו מזכויות הבניה למגורים המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה 5 ולא יפחתו מ- 160 מ"ר שטח עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות (מעל או מתחת לקרקע), או לפי הבניה בפועל במידה והפיצול הינו של מבנה קיים - לפי הגבוה מביניהם
 - 2.5. המגרש המפוצל לא ישנה את ייעוד הקרקע, אך יותר בו שימוש למגורים בלבד - כל שימוש אחר למעט מגורים יהווה סטיה ניכרת



4.2

מגורים בישוב כפרי

ט

תכנית בינוי

1. תכנית בינוי תוכן כרקע לפיצול מגרש/ים מחלקת המגורים.
2. תכנית הבינוי תערך על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כל תחום המגורים בנחלה, ותציג את פריסת הבינוי של כל יחידות הדיור והשימושים האחרים המותרים בחלקת המגורים.
3. בנוסף, תכנית הבינוי תציג את גבהי 0.00 של כל המבנים, קווי הבנין, פתרונות החניה, דרכי גישה, פתרונות ניקוז וניהול נגר ומעבר תשתיות.
4. הוראות הבינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בייעוד מגורים בישוב כפרי.
5. תכנית הבינוי תערך כך שרקע התכנית ייצבע בצבע אחד לחלקת המגורים הנותרת ובצבע שונה למגרש המפוצל.

י

קווי בנין

- בפיצול מגרש/ים מחלקת המגורים ייקבעו קווי בנין בתכנית הבינוי על פי העקרונות כדלקמן:
1. קווי בנין למגרש מפוצל יהיו 3 עד 0 ממבנה אחר באותו המשק ובהסכמת בעלי המשק.
 2. קו בנין הגובל במשק שכן או בייעוד קרקע אחר - על פי המפורט בטבלה 5 להוראות התכנית.
 3. במגרש הגובל בדרך קו הבנין יהיה בהתאם לרוזטה.
 4. במקרה של סתירה בין קווי הבנין בהוראות לבין קווי הבנין בתשריט - יקבעו קווי הבנין בתשריט

יא

זיקת הנאה

1. ככל ויפוצל מגרש/ים מתחום המגורים בנחלה שאינו משיק לדרך מאושרת, תסומן זיקת הנאה ברוחב 4 מטר לפחות, אשר תאפשר גישה למגרש המפוצל מהדרך.
2. בתחום זיקת ההנאה אסורה כל בניה או חסימה בנטיעות.
3. זיקת ההנאה תשמש למעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת קרקעיות כגון מים, ביוב, תקשורת חשמל וכו' למגרש המפוצל/
4. זיקת ההנאה תרשם בלשכת רישום המקרקעין

4.3

מתקנים הנדסיים

4.3.1

שימושים

מיועד לתחנות שאיבה לביוב

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

בתחום מגבלות הבניה ברדיוס של 50 מטר מתחנות השאיבה לביוב אסורה כל בניה של שימושים רגילים

ב

ביוב

תחנות שאיבה לביוב יוקמו באישור מ. הבריאות והמשרד להגנת הסביבה



מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
<p>תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדי מזכירות המושב. 2. מוסדות בריאות. 3. מוסדות דת. 4. ספרייה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים. 5. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט בריכת שחיה ובידור. 6. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דאר, מרפאה. 7. שימושים מסחריים כשימוש נלווה שלא יעלה על 5% מזכויות הבניה. 8. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר. 9. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו. 10. שבילים ודרכי שרות וחניה. 11. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לתמ"א 10/ד"10 	
הוראות	4.4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. 2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש הציבורי כולו. 3. בריכת שחייה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחייה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות. 4. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי 	א
קרקע חקלאית	4.5
שימושים	4.5.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. תאי שטח 1B-92B : תאי שטח אלו (חלקות א') לא יהיו מגרשים נפרדים, אלא צמודים לחלקת המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית. בתאי שטח אלו יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 סעיפי משנה 6-9. 2. תאי שטח 501-509 : תאי שטח אלו (חלקות ב') : מיועדים בעיקר לגידולים חקלאיים, חממות ובתי רשת. יתאפשר בינוי מבנים לבעלי חיים, בתי אריזה, סככות וכל מבנה אחר למטרת פעילות החקלאית של חברי המושב בהיקף מוגבל תוך דגש על צמידות דופן לפיתוח קיים ברצף לחלקות א'. 3. ניתן לשלב בתחום הקרקע החקלאית בהיקף החיצוני של הישוב מרכיבי בטחון - דרך בטחון, גדר היקפית ותאורת בטחון. 4. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לתמ"א 10/ד"10 	
הוראות	4.5.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבני משק חקלאיים : א. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 8 מטר (גובה מקסימאלי). 	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

קרקע חקלאית	4.5
<p>ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים - הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיוור ריחות ואישורה על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>4. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לעניין קווי בנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבניין בלבד</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p> <p>2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים)</p> <p>4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר</p>	ב
שטח ציבורי פתוח	4.6
<p>שימושים</p> <p>1. נטיעות וגינות.</p> <p>2. שבילים, מתקני תשתיות ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק</p> <p>3. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>4. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים.</p> <p>5. הקמת תחנות השנאה (טרפו)</p> <p>6. חניות ציבוריות</p>	4.6.1
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בנוי ופיתוח על פי תכנית באישור הועדה המקומית</p>	4.6.2 א
דרך מאושרת	4.7
<p>שימושים</p> <p>מיועד לסלילת דרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות וביתן לשומר בכניסה לשוב</p>	4.7.1
<p>הוראות</p>	4.7.2
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p>	א

4.7

דרך מאושרת

תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר ושער בכניסה לישוב

4.8

שביל

4.8.1

שימושים

מיועד לשבילים להולכי רגל ואופניים.
אסורה כל בניה למעט תשתיות וריהוט רחוב כגון ספסלים ומצללות

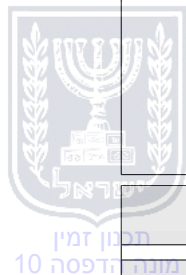
4.8.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

אסורה כל בניה.
תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות, גינון, תאורה וספסלים ומצללות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
	סה"כ שטחי בניה	עיקרי							שרות	עיקרי								
צידי- ימנית	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת																
3 (3)	1	2	9 (2)	2	1	55		275 מ"ר	(1)	מ"ר	75 מ"ר	200 מ"ר	495		לפי תכנית 10/138/ 03/8	101 - 142, 140 192 -	מגורים א'	מגורים א'
3 (3)	1	2	9 (2)	2	1	55		275 מ"ר	(1)	מ"ר	75 מ"ר	200 מ"ר	495		לפי תכנית 12/138/ 03/8	193 - 207	מגורים א'	מגורים א'
3 (3)	1	2	9 (2)	2	1	55		275 מ"ר	(1)	מ"ר	75 מ"ר	200 מ"ר	500			48C, 75C	מגורים א'	מגורים א'
3 (3)	1	2	9 (2)	2	1	55		205 מ"ר	(1)	מ"ר	45 מ"ר	160 מ"ר	560		לפי תכנית 16/138/ 03/8	23C	מגורים א'	מגורים א'
3 (3)	1	2	9 (2)	1	3 (8)	60		1000 מ"ר	מ"ר	150 (7)	200 מ"ר	650 (6)	3000		הערה א' לטבלה		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3 (3)		1	8			60		690 מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	690 (10)	3000		הערה א' לטבלה		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
3		1	6			60		200 מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	200 (11)	3000		הערה א' לטבלה		אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
3 (3)	1	2	9 (2)	0.8	2 (8)	60		700 מ"ר	מ"ר	100 (7)	150 מ"ר	450 (12)	2450			23A, 48A, 75A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3 (3)		1	8			60		690 מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	690 (10)	2450			23A, 75A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
3		1	6			60		200 מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	200 (11)	3000			23A, 48A, 75A	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
	מפלגה ימני	מפלגה שמאל						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
3 (3)	1	2	10			70	90	מ"ר	80 (13)	10	מ"ר	500			400 - 402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	1	1	3					100 מ"ר	50 מ"ר	מ"ר	מ"ר				351	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
3 (3)		1	8			80	80		מ"ר		80 (15)			הערה ב' לטבלה		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
3		1	8			80	80		מ"ר		80 (15)				501 - 510	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5		1	6			10	10				10				301 - 304	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	צידו - שמאלי	אחורי	קדמי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
(5) 5	(3) 3	(4) 3		לפי תכנית 10/138/03/8	101 - 140, 142 - 192	מגורים א'	מגורים א'
(5) 5	(3) 3	(4) 3		לפי תכנית 12/138/03/8	193 - 207	מגורים א'	מגורים א'
(5) 5	(3) 3	(4) 3			48C, 75C	מגורים א'	מגורים א'
(5) 5	(3) 3	(4) 3		לפי תכנית 16/138/03/8	23C	מגורים א'	מגורים א'
(5) 5	(3) 3	(9) 0		הערה א' לטבלה		מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי
(5) 5	(3) 3	(9) 0		הערה א' לטבלה		מבני משק	מגורים ביישוב כפרי
5	3	0		הערה א' לטבלה		אירוח כפרי	מגורים ביישוב כפרי
(5) 5	(3) 3	(9) 0			23A, 48A, 75A	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי
(5) 5	(3) 3	(9) 0			23A, 75A	מבני משק	מגורים ביישוב כפרי
5	3	0			23A, 48A, 75A	אירוח כפרי	מגורים ביישוב כפרי
(5) 5	(3) 3	(4) 3			402 - 400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0			351	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(9) 0	(3) 3	(4) 3		הערה ב' לטבלה		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	3	3			510 - 501	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(5) 5	5	5			304 - 301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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. תאי שטח ביעוד מגורים ביישוב כפרי שלא מפורטים בטבלה לעיל: 1A-22A, 24A-47A, 49A-74A, 76A-92A.

ב. תאי שטח ביעוד קרקע חקלאית שלא מפורטים בטבלה לעיל: 1B-92B.

ג. במקרה של סתירה בין קווי הבנין המסומנים בתשריט לקווי הבנין בטבלת הזכויות - קווי הבנין בתשריט גוברים.

ד. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

ה. בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים, יגברו קווי הבנין מהעצים הבוגרים על הרשום בטבלה.

ו. ביעודים בהם קיימים תאי שטח בגדלים שונים או כאשר מאפשרים פיצול תא שטח גדול למגרשים קטנים - זכויות הבניה מוגדרות ב- %

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: א. ניתן לנייד שטחי שירות מתחת לקומת הכניסה ב. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.

(2) א. למבנה עם גג משופע - 9.0 מטר ב. למבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.

(3) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.

(4) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.

(5) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0 מטר ג. מגרשים הגובלים בשצ"פ - קו בנין קדמי 3.0 מטר.

(6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: א. 3 יחד מגורים ויח' הורים - 650 מ"ר ב. שטח מירבי ליחיד - 250 מ"ר עיקרי ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף

מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות, וליחידת הורים 55 מ"ר.

(7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: א. הקמת מרתף בקונטור המבנה ב. ניתן לנייד שטחים מעל ומתחת לקרקע.

(8) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.

(9) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.

(10) הערך מתיחס למ"ר, הערה: א. למגורים עובדים זמניים - 90 מ"ר

ב. למבני משק - 600 מ"ר

ג. לפל"ח (במקום מבני משק) - 500 מ"ר.

(11) הערך מתיחס למ"ר, הערה: עד 4 יחידות אירוח.

(12) הערך מתיחס למ"ר, הערה: א. 2 יחד מגורים ויח' הורים - 450 מ"ר ב. שטח מירבי ליחיד - 250 מ"ר עיקרי ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה

בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות, וליחידת הורים 55 מ"ר.

(13) א. 75% למבני ציבור ב. 5% למסחר נלווה.

(14) הערך מתיחס למ"ר, הערה: א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה ג. הקמת מקלטים תת קרקעיים.

(15) א. מבנים לגידול צמחי - 80% ב. מבנים לגידול בעלי חיים - 60% ג. מבני שירות לגידול צמחי וגידול בעלי חיים - 50% ד. היקף בינוי מירבי למבני שירות לגידול צמחי ולמבני שירות לגידול בעלי חיים -

1,000 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון מותנה בהגשת בקשה שתכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פנוי הפסולת לאתר פסולת מאושר כדין.
2. היתרי בנייה למבנים חקלאיים :
 - א. היתרי בניה למבנים חקלאיים באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות לפי הצורך.
 - ב. אישור היחידה הסביבתית.
 3. ביוב - תנאי להוצאת היתר בניה למבנה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר על ידי הרשות המוסמכת.
 4. תנאי למתן היתר בניה להלנת עובדים זמניים בחקלאות :
 - א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
 - ב. אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ורמ"י.
 - ג. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.

6.2**פיתוח סביבתי**

- כללי :
- * מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - * טיפול באיכות שפכים המוזרמות לביוב, טיפול בפסולת מוצקה, בהתאם להנחיות משרד הבריאות
- הנחיות נופיות סביבתיות :
- * ממשק הבנוי עם השטחים הפתוחים יתוכנן כרצועה הכוללת שצ"פ משולב טיילת ככל וניתן.
 - * הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני.
 - * בתכנית הפתוח ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית.
 - * הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מתאים לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'.
 - * יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון.

6.3**פיתוח תשתית**

- א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות.
- ב. הסטת תשתיות קיימות תבוצע על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.
- ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.
- ד. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים בהתאם להוראות סעיף 12.2.2 לתמ"א 35.

6.4**איכות הסביבה****סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה**

1. בתחום רדיוסי מגן ג' מקידוחי שפלת לוד 5, שפלת לוד 16, שפלת לוד 17 ושפלת לוד 32

6.4

איכות הסביבה**סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה**

המסומנים בתשריט התכנית - לא תותר בניה העלולה לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה וכן לא תותר השקיה במים שאינם באיכות מי שתיה וזאת בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה התשנ"ה-1995) כמפורט בסעיף 7 לתקנות, אלא אם התקבל לכך אישור מ. הבריאות לאחר שנקטו אמצעים מיוחדים להנחת דעת הממונה.

2. בתחום רדיוס מגן ב' מקידוח שפלת לוד 32 המסומן בתשריט התכנית - לא תותר בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח וזאת בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה התשנ"ה-1995) כמפורט בסעיף 7 לתקנות, אלא אם התקבל לכך אישור מ. הבריאות לאחר שנקטו אמצעים מיוחדים להנחת דעת הממונה.
3. למעט חיבור של יחד' למגורים, המאושרות בתכנית זו, לקוי ביוב מאספים קיימים של מערכת הביוב המרכזית - לא תתוכנן כל תוספת קווי ביוב ראשיים בתחום רדיוסי המגן ללא תיאום ואישור מ. הבריאות.
4. לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים בייעוד למסחר ותעסוקה.
5. לא תותר בניה למגורים ומבני ציבור ברדיוס של 50 מטר מתחנות שאיבה לביוב.

6.5

פסולת בניין

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה לאתר מוכרז. בתנאי הבקשה להיתר בנייה יכללו, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים :

- א. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תישמר הפרדה פיזית מוחלטת בין קווי הקולחים המשמשים להשקיית גידולים חקלאיים בשטחי החקלאות סביב המושב, לבין מערכת המים הקיימת של המושב.
- ג. שטחי החקלאות המושקים במים שפירים בתוך המושב יופרדו ממערכת המים של המושב באמצעות מונעי זרימה חוזרת בפיקוח מ. הבריאות.
- ד. יש לשמור על מרחק מינימאלי של כ- 50 מטר בין בניה חדשה לבין שטחים המושקים בקולחים בהתאם להנחיות מ. הבריאות.

קווי מקורות :

- בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים.
- יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות בקוטר עד 48".
- יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 10 מטר משני צידי קווי מקורות בקוטר מעל 48".
- במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות.
- יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.

ביוב :

- בתחום התכנית מונחים קווי ביוב מאספים, חלקם בשטחי הנחלות ומשקי העזר - בתחום המוגדר כזיקת הנאה תישמר גישה לרכב לצורך תחזוקת קווי הביוב המאספים.
- אסורה בניה למגורים ומבני ציבור במרחק הקטן מ- 50 מטר מתחנת שאיבת שפכים קיימת.



6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

השפכים יטופלו במתקן אזורי לטיפול בשפכים.
תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת.

6.7

ניקוז

1. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז יישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.
2. לפחות 20% משטח התכנית בקו הכחול יהיה חדיר למים וישמש לצרכי השהייה, והחדרה נקודתית לצורכי הגינון.
3. לפחות 15% משטח המגרשים יהיה שטח פתוח מגונן.
4. מערכת הניקוז במושב תתבסס על מערכת עילית קיימת בשילוב עם תהליכי השהייה בשטח המגרשים לבניה.
5. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים או בצינור ניקוז קצר מתחת לשבילים עד לשטחי השהייה במגרש.
6. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז בתעלות ומשם אל נחל נטוף המשמש כמוצא הניקוז.
7. תכנון רחובות חדשים יתבצע כך שנקודות המינימום יהיו בקצה הדרך על מנת למנוע הצפה של בתי הרחוב.
8. גובה 0.00 מינימלי לבינוי יקבע לכל מגרש בתכנון מפורט ועל פי ההוראות הבאות:
 - א. גובה 0.00 מינימלי לבינוי במבנים הסמוכים לכביש יהיה 30 ס"מ מעל למפלס הכביש.
 - ב. גובה 0.00 מינימלי לבינוי במבנים הסמוכים לתעלת ניקוז יהיה 0.5 מ' מעל גובה המקסימלי של התעלה.
 - ג. גובה 0.00 מינימלי למבנים חקלאיים הסמוכים לנחל נטוף יהיה מעל גובה פשט ההצפה המחושב בהסתברות של 5%.
 - ד. גובה 0.00 מינימלי למבני מגורים הסמוכים לנחל נטוף יהיה מעל גובה פשט ההצפה המחושב בהסתברות של 1%.
9. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

6.8

ניהול מי נגר

- שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים:
- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 - ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 - ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 - ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
- שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים:
- א. בשצ"פים יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה כשצ"פים וחניונים.

6.8

ניהול מי נגר

- ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.

6.9

חניה

1. כל החניות המיועדות למגרשי המגורים, מבני ציבור, מבני משק והשטחים החקלאיים - תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.
2. למרות האמור לעיל, בכל מגרש המיועד למגורים יש להקצות לפחות שתי חניות לכל יחידת דיור בתחום המגרש.

6.10

פיקוד העורף

- היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן לאחר תאום הבקשה להיתר וקבלת אישור מפיקוד העורף.

6.11

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- א. הנחיות משהב"ט:
1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.
- ב. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לפי תמ"א 2/4 נמל תעופה בן גוריון:
1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
2. לא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר אינו עומד בהוראות התמ"א.
3. בפיתוח שטח לרבות נטיעת עצים, יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים.
4. באזור נחלים וערוצי ניקוז יש להבטיח זרימה של הנגר ומניעת היווצרות מקווי מים עומדים.

6.12

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.
- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר.
- קו חשמל מתח גבוה עד 33KV - מרחק מציר העמוד 6.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר.
- קו חשמל מתח גבוה מותר על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד 22.0 מטר.
- קו חשמל מתח עליון KV 161 - מרחק מציר העמוד 20.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.

6.12

חשמל

קו חשמל מתח עליון KV 400 - מרחק מציר העמוד 35.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.

6.13

עתיקות

סימון בתשריט: אתר עתיקות/אתר הסטורי

1. חלק מהשטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.14

סקר סייסמי

- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:
- א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 - ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

6.15

שימור

סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור

- בתשריט מסומנים בסימון של שימור האתרים/מבנים לשימור הבאים:
- א. סמל 001 - בית הכנסת
 - ב. סמל 002 - גינה ולוח זיכרון לנשיא טרומן
 - ג. סמל 003 - אנדרטה וגינת זכרון
- על האתרים/מבנים לשימור חלות ההוראות הבאות:
1. באתרים לשימור 002, 003 - לא יותרו תוספות בניה כלשהן, שינוי בחומרי הבנין המקוריים או כל שינוי אשר עשוי לפגוע בצורה או בפרופורציה שלו.
 2. בשאר האתרים תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור, בהתאם להמלצות נספח השימור, מסקנות תיק התיעוד המלא ובהמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור.
 3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד לעת הכנת היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור ו/או ועדת השימור. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר, וכל עבודה הטעונה היתר בניה, יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור.
 4. אין להעתיק מבנים לשימור ואין לפרק ולהרכיב מחדש.

6.15

שימור

סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור

5. לא תותר הריסת בנין לשימור. אין לפגוע או להרוס את המבנה או את מרכיביו.
6. למרות האמור בסעיף הקודם, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור, ובהתאם להמלצות תיק התעוד.
7. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא ייפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור, כפי שצוינו בנספח השימור לתכנית זו ובהתאם לתיק התיעוד.
8. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לרבות סוג גימור חוץ, האבן, רעפים, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
9. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
10. אתר לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים וגדרות). לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב. המהווים חלק מהאתר לשימור ולא תותר עקירת עצים בוגרים וצמחיה ותיקה אלא בכפוף להמלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור ובהתאם להמלצות תיק התעוד.
11. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
12. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.
13. ניתן לממש זכויות בניה שטרם מומשו בתחומי המגרש במרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.
14. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:
 - א. תכניות, חזיתות וחתיכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.
 - ב. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.
 - ג. פירוט עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.
 - ד. הנחיות ביחס לתוספות בניה ותשתיות חיצוניות שיש להרוס.
 - ה. הנחיות לחומרי בניה, חומרי גמר ושילוט.
 - ו. הנחיות להסדרת מערכות טכניות.
 - ז. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.

6.16

שמירה על עצים בוגרים

- א. כללי:

לתכנית זו מצורף כחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. תשריט הנספח בקני"מ 1:1,000 וההנחיות להלן - תחולתם מחייבת.

 - ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
 1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
 3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ

6.16

שמירה על עצים בוגרים

במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, 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.

5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

6.17

חלוקה ו/או רישום

תכנית לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.18

היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.19

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית בתוך 20 שנה