

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 209-0496372**

**מושב דובב - נחלות ויזמות כפרית**

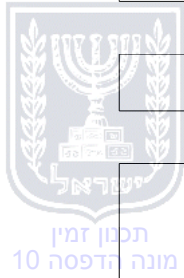
**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי מרום הגליל**

**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

א. מטרתה של תכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר המשך התפתחות היישוב, תוך כדי :  
 - הגדלת שטח המגורים ברצף ב- 17 נחלות חקלאיות מאושרות מכוח תכנית ג/4995 עד 2.5 דונם לכל היותר.  
 מספרי הנחלות : 1-3, 48-42, 50, 74-71, 83, 84.  
 - ביטול נחלה מס' 41 ותכנון בסמוך 2 מגרשי מגורים במקומה.  
 - הפיכת 3 מגרשים מס' 4, 40 ו- 70 לנחלות חקלאיות.  
 - הפיכת 2 מגרשים מס' 86 ו- 87 לנחלות חקלאיות והגדלתן עד 2.5 דונם לכל היותר.  
 - התאמת שכונת ההרחבה הדרום-מערבית בישוב לתכנית ג/7851 לפיה נבנתה בניגוד לג/6031 המאושרת, ולגבול תכנית מס' ג/16469 - יערות ושמורות טבע הר סאסא המאושרת.  
 - הגדלת 25 מגרשי מגורים בשכונת הדרום-מערבית בישוב להפיכתם לנחלות חקלאיות.  
 - הוספת שימושים וזכויות בניה של יזמות כפרית בנחלות החקלאיות בישוב, על פי מסמך מדיניות בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות, אשר קיבלה ביטוי החלטת ועדה מחוזית צפון מיום 18/3/2010.  
 - קביעת שימושים וזכויות בניה במתחם למבני ציבור המאושר מכוח תכנית ג/4995.

ב. במושב דובב מאושרות היום בסה"כ :

- 137 יח"ד מכוח תכנית ג/4995

- 96 יח"ד מכוח תכנית ג/15041

- 55 יח"ד מכוח תכנית ג/6031

- סה"כ : 288 יח"ד.

- סה"כ תוספת יח"ד מוצעת בתכנית : 29.

- סה"כ יח"ד מאושרות ומוצעות בתכנית : 317.

- סה"כ יח"ד מותרות ביישוב ע"פ תמ"א 1\35 : 450.

- מאחר ומדובר בהרחבה של יישוב כפרי, תכנית זו חלה על כל השטח המיועד לבינוי בו, כדרישת סעיף 8.1.1 בהוראות תמ"א 1\35.

- צפיפות הדיור במגרשי ההרחבה החדשים = 2.0 יח"ד/ד'. כל יחידות הדיור המוצעות כלולות בתחום ישוב כפריקהילתי ע"פ תמ"מ 9\2.

- באשר לשטחים למבני ציבור, מאושרים :

- 11.44 ד' מכוח ג/4995. מוצעים בשטח זה 40% בניה = 4,576 מ"ר.

- 5.39 ד' ו- 2,156 מ"ר לבנייה מכוח ג/15041

- סה"כ : 16.83 ד' ו- 6,732 מ"ר לבניה.

- שטחים המאושרים + המוצעים למבני ציבור נותנים מענה הולם לצרכים של יישוב בן 317 יחידות דיור לאחר הרחבתו.

- סה"כ השטחים המיועדים לשצ"פ = 67.23 ד', אף הם נותנים מענה הולם ל-317 משקי בית.



תכנון זמין  
הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מושב דובב - נחלות ויזמות כפרית

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

209-0496372

מספר התכנית

508.918 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

מרום הגליל

**קואורדינאטה X**

238376

**קואורדינאטה Y**

772948

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונות המגורים הצפונית, המערבית והדרום-מערבית בישוב.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: דוב"ב

**נפה**

צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דוב"ב			

**שכונה**

שכונות המגורים הצפונית, המערבית והדרום-מערבית בישוב.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14234	מוסדר	חלק		1-4, 9, 15-16, 18
14236	מוסדר	חלק		1
14254	מוסדר	חלק	1-11, 13-19	12
14235	מוסדר	כל הגוש	1-9	

**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
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 20422	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20422. הוראות תכנית ג/ 20422 תחולנה על תכנית זו.	7036	5555	10/05/2015
ג/ 6031	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 6031.	6491	719	01/11/2012
ג/ 15041	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15041. הוראות תכנית ג/ 15041 תחולנה על תכנית זו.	6214	3201	17/03/2011
ג/ 12564	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 12564.	5137	746	10/12/2002
ג/ 4995	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 4995.	4300	3045	27/04/1995

**הערה לטבלה:**

- א. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.  
 ב. אין האמור בתכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התכנית מכוח תכניות מאושרות שקדמו לתכנית זו.



**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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		1	12/06/2019	רודי ברגר	08: 51 12/06/2019	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
קומפילציה	מנחה	1: 1250	1	11/06/2019	רודי ברגר	10: 53 11/06/2019	נספח קומפילציה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/06/2019	רודי ברגר	10: 11 11/06/2019	תשריט 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			דוב"ב מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	דוב"ב	(1)		04-6989064	04-6987492	yafit2010@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ מרום גליל.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	קבוצת הלפרין-פלוס מדידות	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ronen@hf-mapping.co.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

## 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
שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית	<p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>
שימושים חקלאיים	<p>א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>ב. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>
שימושים תומכים לחקלאים פעילים	<p>א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתישב, כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</li> <li>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</li> <li>- טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</li> <li>- בריכה טיפולית.</li> <li>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</li> </ul>



מונח	הגדרת מונח
	- קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) 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

הפיכת מגרשים לנחלות חקלאיות, נחלה למגרשים, הגדלה ברצף של נחלות חקלאיות, התאמות בשכונת ההרחבה הדרום-מערבית ותוספת שימושים וזכויות בניה לפעילות לא חקלאית בנחלות לפי מדיניות ועדה מחוזית צפון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הפיכת מגרשי מגורים לנחלות חקלאיות.
2. הגדלת שטח המגורים בנחלות חקלאיות מאושרות.
3. ביטול נחלה ותכנון 2 מגרשי מגורים במקומה.
4. הוספת שימושים וזכויות בניה של יזמות כפרית בנחלות חקלאיות.
5. ביצוע התאמות בשכונת ההרחבה הדרום-מערבית בישוב.
6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	88 - 94, 98, 101, 107, 110, 112, 113, 115, 120 - 126, 128, 130, 134 - 136, 140 - 143
מגורים בישוב כפרי	1 - 40, 42 - 48, 50, 74, 83, 84, 86, 87, 95 - 97, 99, 100, 102 - 106, 108, 109, 111, 114, 116 - 119, 127, 131 - 133, 137 - 139
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	182 - 187, 671 - 677
דרך מאושרת	821 - 828
דרך מוצעת	831 - 833
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	80, 82, 85, 901, 902, 904

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים	88 - 94, 107, 110, 128 - 130, 136, 140, 141
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	43 - 48, 95 - 97, 103 - 106, 108, 109, 111, 127, 131 - 137, 139
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	184, 186, 671, 672, 676

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למבני ציבור	16,827	3.31
אזור מגורים א' לפי ג/15041	68,654	13.49
אזור מגורים א' לפי ג/4995	119,792	23.54
אזור מגורים לפי ג/6031	30,708	6.03
דרך מאושרת	81,135	15.94
מבני משק לפי ג/4995	26,921	5.29
מתקן הנדסי	1,256	0.25
שטח ללא תכנית מפורטת	10,094	1.98
שפ"פ לפי ג/4995	78,416	15.41
שצ"פ	75,115	14.76
סה"כ	508,918	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44,719.76	8.79
דרך מוצעת	2,167.42	0.43
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	246,237.27	48.38
מבנים ומוסדות ציבור	11,437.44	2.25
מגורים	17,324.48	3.40

## מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
29.49	150,061.28	מגורים בישוב כפרי
7.26	36,969.92	שטח ציבורי פתוח
100	508,917.58	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. בית מגורים חד משפחתי.</p> <p>ב. משרד לבעל מקצוע חופשי או סדנאת אומן עבור מתגורר דרך קבע במגרש או יחידות אירוח כפרי בהתאם לתקני משרד התיירות התקפים לאותה עת.</p> <p>ג. מבנה עזר אשר יכלול מחסן ביתי ו/או חניות רכב מקורות.</p> <p>ד. בריכת שחייה.</p> <p>ה. מעבר קווי תשתית הנדסית תת קרקעית בין קווי בניין לגבולות המגרש, בתנאי החזרת מצב פני הקרקע לקדמותו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש לאישור ועדה מקומית, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>2. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>3. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>4. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>5. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. יחידות דיור.</p> <p>ב. מבני עזר אשר יכללו מחסן ביתי ו/או חניות רכב מקורות.</p> <p>ג. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>ד. שימושים תומכים לחקלאים פעילים ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>ה. שימושים חקלאיים ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>ו. בריכת שחייה.</p> <p>ז. מעבר קווי תשתית הנדסית תת קרקעית בין קווי בניין לגבולות המגרש, בתנאי החזרת מצב פני הקרקע לקדמותו.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש לאישור ועדה מקומית, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>2. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>3. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>4. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>5. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם</p>

<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
	מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מוסדות ומשרדים מקומיים. ב. שירותים מסחריים ומחסנים. ג. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך. ד. מועדונים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b> מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד האחד לשני.
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גינות וגנים ציבוריים, חורשות. ב. מגרשי משחקים ומתקני ספורט ונופש. ג. שטחים לצרכי ניקוז. ד. דרכים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ה. מתקנים ומעבר קווי תשתית הנדסית ציבורית, כולל מבני תחנות טרנספורמציה. ו. דרכי גישה לרכב לצרכי תחזוקה נאותה של מתקנים הנדסיים/דרך בטחון. ז. מתקני מיגון לפי הנחיות פיקוד העורף.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה מלבד המויין בסעיף 4.4.1.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות ותחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה מלבד המויין בסעיף 4.5.1.
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות ותחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה מלבד המויין בסעיף 4.6.1.
<b>4.7</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>



<b>4.7</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי התכנית המאושרת החלה בשטח בהתאמה.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	על פי התכנית המאושרת החלה בשטח בהתאמה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי						
							עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (2)		40	40%			5%	35%	(1) 1000	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4		2	8.5	1	40	60%			10%	50%	(3) 500	מגורים	מגורים
5	3	3	3	1	2	7.5		(5) 40	200				200	(4) 2500	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	1	2	8.5	2	(5) 40	520			70	450	(6) 2500	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3		1	4.5	(8)	(5) 40	160				160	(7) 2500	תיירות	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3		1	5.2		(5) 40	140				140	(9) 2500	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3		1	4.5		10	(11) 50				(11) 50	(10) 300	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי תוח

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

## הערה ברמת הטבלה:

א. הועדה מקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ב. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ג. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריעו להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

ד. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגן יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.

ה. זכויות הבניה בייעוד מגורים בישוב כפרי יהיו עד 60% לכל היותר, כולל כל השימושים המותרים בייעוד זה. טרם הוצאת היתר בניה לשימושים שאינם מגורים, יובטח כי לשימוש מגורים יוקצו/ישריינו לבנייה לפחות 320 מ"ר.

ו. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא

תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות וסך כל זכויות הבנייה לשני סוגי השימושים לא יעלו על 300 מ"ר.

ז. בייעוד מגורים תותר הסבת שטחים מותרים בשימוש מגורים למשרד לבעל מקצוע חופשי או לסדנאת אומן עד 50 מ"ר, או לחילופין לשתי יחידות אירוח כפרי בשטח עד 80 מ"ר.

ח. בייעוד שטח ציבורי פתוח תותר הסדרה של מקלטים קיימים על פי הבנוי בפועל בשטח.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (2) בגג שטוח ו- 10 מ' בגג משופע.
- (3) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (4) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (5) יחד עם יתר השימושים שבתא השטח.
- (6) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (7) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (8) 6 יחידות אירוח.
- (9) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (10) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (11) בכל תחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**6. הוראות נוספות****6.1****תנאי להקמה**

1. תנאים להקמת בריכות שחייה -
  - א. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית לשימוש בלעדי של דיירי הבית ובאחריותם.
  - ב. בקשה להיתר בנייה לבריכת שחייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו ותפרט הוראות בניית בריכה.
  - ג. בריכה תותקן בהתאם לתקני משרד הבריאות שיהיו תקפים לאותה עת. אישור משרד הבריאות בדבר התקנת מערכת סינון מים יהווה תנאי לקבלת היתר לבניית בריכת שחייה.
  - ד. במידה והבריכה מקורה, השטח המקורה יחשב כחלק מאחוזי הבנייה המותרים במגרש לשימוש עיקרי. מתקני העזר ייחשבו כשטחי שירות. החלק הבלתי מקורה לא ייכלל במסגרת אחוזי הבנייה המותרים במגרש.
  - ה. שפת הבריכה תרוצף בחומר מונע החלקה.
  - ו. הבריכה תעמוד בגבהי מבנה, קווי בניין ומרווחים כמפורט בטבלה בסעיף 5.
  - ז. הבריכה תגודר בגדר קשיחה, ושער הניתן לנעילה, לחילופין ניתן לבנות גדר מסביב לכל המגרש ושער ניתן לנעילה שיכלול את הבריכה שבתחומה.
  - ח. אסורה התקנת מקפצות.
2. תנאים להקמת חדרי אירוח.
  - א. חדרי ארוח ייבנו בנפרד מבתי המגורים ובכניסה נפרדת, תותר בנייה בצמוד למבנה מגורים קיים בכפוף לאישור ועדה מקומית. ב. חדרי ארוח ייבנו מחומרי בניה עמידים על פי תקן ישראלי תקף ובמתחם אחד וכל אחת תכלול יחידה סניטרית.
  - ג. חדרי האירוח ייבנו בהתאם לתקני משרד התירות התקפים לעת מתן היתר הבנייה.
  - ד. מספר יחידות ארוח יותנה במספר מקומות חנייה בתחומי המגרש אולם לא פחות ממקום חנייה אחד לכל חדר ארוח.
  - ה. ניתן להסב מבנה מגורים לחדר ארוח בתנאי עמידה בהוראות אלו.
  - ו. מרווחי הבנייה בין יחידות ארוח יהיה לפי תכנית הבינוי, בין יחידות הארוח לבין מבני המגורים והעזר, מבני המשק וגבולות המגרש יהיו לפי תכנית תקפה והנחיות משרד החקלאות.
  - ז. לחדרי הארוח בישוב יובטחו תשתיות פיזיות מספקות, מערכת תחבורה ותנועה ואפשרות קליטת תחבורה נוספת, הקמת שילוט רב לשוני, מתן גישה לבאי הארוח לאולמות ספורט, תרבות והקצאת מקום כינוס, התוועדות ותפילה.
  - ח. תנאים להיתר בנייה ליחידות ארוח-
    - אישור ועדה מקומית לכמות יחידות ארוח ונפח בנייה.
    - אישור ועדה מקומית לגבי רקע מדידה, בינוי ופיתוח, נגישות רכבים, פתרונות גינון, ניקוז, אשפה ותשתיות, עיצוב אדריכלי, הבטחת מקומות חנייה.
    - אישור משרד הבריאות לפתרונות ביוב ומים.
    - אישור שירותי הכבאות.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

- א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ שייקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו' - לאישור ועדה המקומית.
- ב. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
- ג. המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראלים.

## 6.2

## עיצוב אדריכלי

- ד. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ה. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של מבני עזר ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנים עיקריים.
- ו. לא תותר העברת צנרת למינייה או חיווט לסוגיו גלויים על גבי החזיתות של המבנים.

## 6.3

## בינוי ו/או פיתוח

- יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, שתראה מימוש מלוא הזכויות בהתאם להוראות תכנית זו, ואשר תאושר ע"י הועדה המקומית.
- בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ייקבעו תנאים וסידורים ליישור ומילוי קרקע, לשביעות רצון של הועדה המקומית.
- ייקבעו תנאים וסידורים לניקוז קרקע, סלילת דרכים וגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב טלפון וכדומה לשביעות רצון של הועדה המקומית והרשויות הרלוונטיות.
- בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
- עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.
- לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.
- הועדה המקומית תוכל לדרוש בעת ביצוע עבודות להבטחת הפרטיות, שקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים סמוכים על חשבון בעל הנכס ומבקש היתר הבניה.

## 6.4

## חניה

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## 6.5

## 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.

## 6.6

## חשמל

- . תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
  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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא

6.6

## חשמל

במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף - 3 מ'

ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד - 2 מ'

ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה - 5 מ'

ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'

ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ'

ז.כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

ח.כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ט.כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חב' חשמל

י.ארון רשת - 1 מ'

יא.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 החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. סידורי תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.8

## תקשורת

קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.

6.9

## ניהול מי נגר

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של

<b>6.9</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
<b>6.10</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן הישראלי 413
<b>6.11</b>	<b>פיקוד העורף</b>	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. ב. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
<b>6.12</b>	<b>פיתוח תשתית</b>	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
<b>6.13</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>	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 הרשות המקומית.
<b>6.14</b>	<b>שרותי כבאות</b>	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.15</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	א. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים וחו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. ג. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.15</b>
<p>בטיחותי, רעש, אבק וכדי לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים השונים בנחלה יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ז. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל", לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p> <p>ח. תנאי להוצאת היתר בנייה לבריכת שחייה הינו קבלת אישור משרד הבריאות.</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.16</b>
<p>שמירה על תשתיות מים : אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת "מקורות" לבקשה ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>ב. קווי ביוב : קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	
<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.17</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה 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.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.18</b>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים :</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים.</p> <p>ה. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>ו. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועות בתכנית.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.19</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



6.20	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

