

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 201-0754192**

**הסדרת קווי בנין והגדלת שטח לצימרים - נחלה 108, לימן**

**צפון**

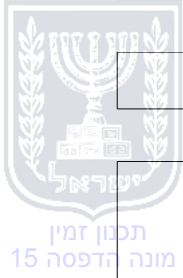
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי חבל אשר**

**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

תכנית זו באה להסדיר קווי בנין של מצב קיים ולהגדיל את שטח הצימרים עד ל- 55 מ"ר, בנחלה 108 לימן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת קווי בנין והגדלת שטח לצימרים- נחלה 108, לימן

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

201-0754192

מספר התכנית

11.701 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (4), א62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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

חבל אשר

קואורדינאטה X

211305

קואורדינאטה Y

774389

**1.5.2 תיאור מקום**

צפון הישוב

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

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: לימן

נפה

עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

צפון הישוב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18210	מוסדר	חלק	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 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 18731	שינוי	תוכנית זו משנה רק את האמור בתוכנית זו כל שאר הוראות ג 18731 ימשיכו לחול	6942	1840	15/12/2014



## 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				פרי רימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פרי רימר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		14/05/2019	פרי רימר	14: 07 09/06/2020		לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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	יעקוב נורדמן			לימן	(1)		052-3249776		jnordman@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לימן.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר		פרי רימר סטודיו PR	נס עמים	(1)		04-8266330		riehmermp@012.net.il
	מודד	חיים שבח	584	רותם שבח חברה למדידות תכנון וייזום בניה בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594670		haim_shv@walla.co.il

(1) כתובת: נס עמים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הסדרת הגבול בין יעוד מגורים ליעוד חקלאי ע"י הצרחת שטחים ללא שינוי בסה"כ השטחים לכל יעוד, הגדלת שטחי בניה ליחידת אירוח והסדרת קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בין יעוד מגורים ליעוד חקלאי - ללא שינוי בסה"כ השטחים.
2. הקטנת קו בנין מזרחי בהתאם למצב הקיים.
3. הקטנת קו בנין מערבי בהתאם למצב הקיים.
4. הגדלת יחידות אירוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	100	בלוק עץ/עצים לשימור
קרקע חקלאית	201, 200	הנחיות מיוחדות
		הנחיות מיוחדות
		מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	100	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים בישוב כפרי	100	הנחיות מיוחדות
קרקע חקלאית	201, 200	הנחיות מיוחדות
מגורים בישוב כפרי	100	מבנה להריסה

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	9,216.88	78.76
חקלאי עם הנחיות מיוחדות	100	0.86
מגורים בישוב כפרי	2,385	20.38
סה"כ	11,701.88	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,385.06	20.38
קרקע חקלאית	9,316.82	79.62
סה"כ	11,701.88	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים, לרבות בריכת שחייה.</p> <p>ב. שימושים תומכים לחקלאים פעילים (להלן "שת"ח"):</p> <p>1. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי התיישב כדלקמן: חדרי אירוח לאכסון תיירותי ("צימרים"), מסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו')</p> <p>2. עסקים קטנים וזמנות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>3. מקצועות חופשיים ושירותי חינוך- משרדים למקצועות חופשיים וכן שירותים כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. הקמת חדרי למידה לילדים ונוער.</p> <p>ג. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית במקום (להלן: "שמ"ח"):</p> <p>1. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים ש סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>2. חקלאות תיירותית- מבנים ושירותים לביקור קהל בשטחים ומתקנים המשמשים בפועל לפעילות חקלאית, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת קיימת, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', לרבות גידול ואחזקת בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים, כגון: ציפורים ודגי נוי.</p> <p>3. טיפול בכלים חקלאיים- מוסמכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ד. שימושים חקלאיים- גידולים חקלאיים חממות ובתי צמיחה. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ה. גידול ואחזקת בעלי חיים מכל הסוגים- גידול ואחזקת בעלי חיים בתאי שטח בהם קיים שימוש זה בפועל ביום אישור התכנית, בשטח בנוי שלא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ו. מרכיבי ביטחון.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בריכה סגורה /מקורה ניתן להקים במגבלות קווי בניין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב בשטחים כשטח עיקרי ויכלל בשטח התכסית</p> <p>בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין הצידיים ו/או אחורי ו/או ידמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת שכן.</p> <p>מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה</p>

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

היתר בניה ינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.  
תותר הקמת יחידות אירוח, על חשבון השטחים המותרים עפ"י תוכנית זו לשימושים תומכי חקלאות פעילים.

תנאי להיתר ליחידות אירוח יהיה סימון מקומות חניה בהתאם לתקן .  
כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים, מקלחת ומטבח אחד בלבד . במידה ויחידת האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כניסתה תהיה נפרדת ללא מעבר פנימי בניהם תנאי להיתרי בניה ליחידת אירוח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח המגורים בנחלה, אשר תראה בין היתר את מיקומם של יתר המבנים בנחלה, כולל יחידות המגורים הקיימות והפוטנציאליות .

השימושים תומכי חקלאות פעילים (שת"ח) ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ימוקמו באזור המגורים בישוב כפרי, וזאת בנוסף לשימוש המגורים. יחד עם זאת במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלו בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות .  
השימושים החקלאיים ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי בנחלה, הצמוד לאזור המגורים, או קרקע חקלאית, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח מגורים בישוב כפרי.

## מרתפים

ב

תותר בניית מרתף ביחידת דיור רגילה בבית מגורים בכפוף להוראות תוכנית זו .  
שטח המרתף לא יחרוג מקונטר הבניין . הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא בחדר מדרגות נפרד . לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף , למעט כניסת רכב לצרכי חניה בלבד.  
בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור מתאימים.

## גגות

ג

מתקנים משולבים בבניין :דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסגרת המבנה.  
קולטי שמש יותקנו בגג וישולבו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.

## חניה

ד

-שטח חניה יוקצה בתוך תחום המגרש.  
- תותר הקמת מבנה חנייה בצמוד למבני המגורים או בנפרד.  
-ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין. בניה בגבול המגרש הצידי הגובל עם השכן תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית .  
- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.

## מבנים קיימים

ה

מבנים ומתקנים קיימים לטיפול ו/או אחזקת בעלי חיים ובעלי כנף :  
- בתחום המגורים של נחלה חקלאית לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקנים חדשים לגידול ו/או אחזקת בעלי חיים, לרבות תוספות למבנים ו/או מתקנים שקיימים.  
- יותר שימוש במבנים קיימים ופעילים ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית ג/18731.  
- למרות האמור לעיל, שיפוף ו/או שיפור ו/או תוספת למבנים אלה, יותרו רק אם הם דרושים על

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

פי חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים, ורווחת בעלי החיים, זאת במקרים מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית ובתנאי אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

## קווי בנין

א. מרווחים בין בניינים :

בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תוכנית זו, המרחק בין מבני המשק החקלאיים לבין מבני המגורים ויחידות הארוח יהיה בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.

- קומה תת קרקעית במבנה למגורים לא תחרוג מקונטור הבניין.

- במקרה של סתירה בין קווי הבנין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.

- במגרשים הגובלים בדרך משני צידיהם, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך- קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין משניים.

- במגרשים שאינם גובלים בדרך, ייקבע קו בנין קדמי עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית לעת מתן היתרי בנייה.

## תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בנייה למבנים שאינם למגורים :

- תנאי להיתר בניה להקמת מבנה שאינו למגורים בתחום אזור המגורים בחלקה א' בנחלה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל מגרש המגורים שתציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבנין, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכו'.

- בכל בקשה להיתר לתוספת מבנה שאינו למגורים, יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.

- במידה ותוספת הבניה הדרושה להמעטת מטרדים והבטחת התנאים הסביבתיים חורגת מתחום קווי הבנין, יהיה צורך לקבל את הסכמת השכן הגובל. אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש של השכן.

- תנאי להיתר בניה למבנים לשימושים חקלאיים ו/או לגידול ואחזקת בעלי חיים יהיה תאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסותו בכתב מרחקי הצבה.

- בקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.

- לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

- לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו לתוספת מבנים שאינם למגורים, ללא קבלת חו"ד משרד 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 רגילים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חנייה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.

- לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה(מגורים ו/או פעילות חקלאית).

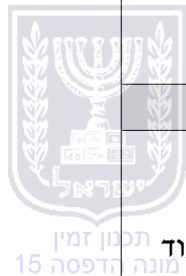
- היתר בניה לשימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב' ו- 4.1.1 ג' יינתן רק לבעל זכויות בנחלה



4.1	מגורים בישוב כפרי
ח	<p>המתגורר בנחלה בדרך קבע.</p> <p>- הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות פתרון נופי לשילוב המבנה בסביבתו, לרבות מענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
ט	<p><b>תשתיות</b></p> <p>הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים/ חדרי אירוח חדשים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום יהיה לפי איכלוס המבנה.</p> <p><b>היקף אחסון</b></p> <p>1. תותר הקמת מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, כחלק משטחי השירות המותרים.</p> <p>2. הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p>



4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בהתאם לג/18731 שימושים: כמו יעוד מגורים בישוב כפרי, לרבות בריכת שחיה ולמעט מגורים. ב. מרכיבי ביטחון.</p> <p>ב. קרקע חקלאית בנחלה:</p> <p>א. עיבוד חקלאי.</p> <p>ב. הקמת מבני משק חקלאיים- מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים. מחסנים לציוד וחומרים לצורכי השימוש החקלאי בלבד, בתי אריזה, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר הדרוש במישורין לשימוש חקלאי.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים קיימים לגידול בעלי חיים ובעלי כנף (לולים, רפתות, דירים, אורוות וכד'), באישור משרד הבריאות.</p> <p>ד. יחידות אירוח קיימות שאושרו כדין עד מועד אישור תכנית זו.</p> <p>ה. קווים ומתקני תשתית.</p> <p>ו. מרכיבי ביטחון.</p> <p>ז. דרכים לשרות חקלאות.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. זכויות בניה:</p> <p>זכויות הבניה לשימושים המותרים שאינם למגורים יחושבו ביחד עם הזכויות המפורטות ביעוד מגורים בישוב כפרי א ולא יעלו על היקף בניה של 500 מ"ר. בנוסף לאמור לעיל, תותר הקמת חממות בהיקף כולל של עד 60% מתא השטח, כולל שטחי הבניה לשימושים אחרים, כמפורט בתכנית זו.</p> <p>ב. כללי: ביעוד זה יחולו אותן הוראות החלות ביעוד מגורים בישוב כפרי עבור אותם שימושים מותרים.</p>





קרקע חקלאית	4.2
<p>ג. קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות: כל ההנחיות בהתאם לג/18737</p> <p>קווי בניין: קו בניין מגבול יעוד מגורים בישוב כפרי יהיה אפס. תותר הקמת מבנים על הגבול המשותף בין יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ובין יעוד מגורים בישוב כפרי.</p> <p>ד. דרכי גישה: הגישה למבנים ולשימושים המותרים ביעוד זה, תהיה דרך מגרש המגורים של אותה נחלה.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>מרחקי הצבה- בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תכנית זו, יהיה מרחק בין מבני המשק החקלאיים בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>היתרי בניה- לשיפוץ, שדרוג, ו/או תוספות בניה ו/או שינוי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו, אשר אינם עומדים בטבלת מרחקי ההצבה משימושים גובלים, יינתנו בתנאי אישור של משרד החקלאות.</p> <p>בנחלות החדשות ייאסר גידול בע"ח. בנחלות הקיימות תוגבל תוספת בנייה לצורך גידול בע"ח עד ל-100 מ"ר.</p>	ב
<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>מרכיבי הבטחון יתוכננו כדין בתאום ובהתאם להמלצות פיקוד העורף.</p>	ג
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קווי הבניין להצבת מבנים חקלאיים חדשים יקבעו בהתאם לרשום בטבלת זכויות והוראות הבניה.</p> <p>ב. תותר תוספת בניה מעבר לקווי הבניין (עד קו בנין אפס) עבור רפתות פעילות שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו ובתנאי שהתוספת דרושה לרפת על פי חו"ד המשרד לאיכות הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים. התוספת תותר בתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.</p>	ד
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להיתר בניה למבני משק חקלאים יהיה תאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסותו בכתב.</p>	ה

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
							גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה							
0 (10)	3 (9)	3 (9)	1 (8)	2	7.5 (7)	3 (6)	60	60 (5)	623	(4)	(3)	(2) 128	(1) 495	2385		100	מגורים בישוב כפרי	
0 (15)	3 (14)	3 (14)		2	7.5 (13)		60	60	300 (12)		(3)		(11) 300	2385		100	מגורים בישוב כפרי	
0 (15)	3 (14)	3 (14)		2	5 (17)		60		200 (16)		(3)		(16) 200	2385		100	מגורים בישוב כפרי	
0 (24)	3 (23)	3 (23)		1	5 (22)		100 (21)		(20)				(19)	9316 (18)	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	200	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
3 (27)	3 (27)	3 (27)		1	5 (22)		80						) 1250 (26)	) 9316 (18)		200	מבני משק	קרקע חקלאית



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5		100	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
5		100	פעילות לא חקלאית	מגורים ביישוב כפרי
5		100	מבני משק	מגורים ביישוב כפרי
0 (25)	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	200	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
3 (27)		200	מבני משק	קרקע חקלאית

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

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

### הערה ברמת הטבלה:

ברכיכות לא מקורות ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדיים ו/או אחורי ו/או קדמי .

ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין : במרחק של 1.0 מ' בקו בניין קדמי ומרחק צידי ואחורי 0 מ'

מרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ-6 מ'

מרווחי בניה בין יחידות אירוח לבין בתי המגורים או כל מבנה מקבוצת שימושים ותומכי חקלאות פעילים (שת"ח) יהיה בין 6 מ' ל 0 מ' . מרחק בין יחידות אירוח 30-מ' זה מזה .

תותר התקנת מבנים לשמ"ח ולשימושים חקלאיים במרחק 12 מ' מבתי המגורים ובמרחק 6-0 מ' זה מזה .

בכל בקשה להיתר למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מ' ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם .

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

(1) עבור 2 יח"ד גדולות . כל יח"ד 220 מ"ר + יח"ד קטנה 55 מ"ר. ניתן להגדיל שטח עיקרי של אחת היחידות הדוור הגדולות בשטח נוסף של 80 מ"ר על חשבון יחידת הדוור השניה. תותר בריכת שחיה בגובה לא יעלה על 75 מ"ר.

(2) 64 מ"ר עבר כל יח"ד דוור גדולה . : חניה מקורה ל 2 רכבים 30 מ"ר , מחסן 20 מ"ר ממ"ד 14 . שטח חניה ליח"ד קטנה יהיה עד 15 מ"ר.

(3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(4) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית. שטחי השרות במרתף יותרו על חשבון שטחי השרות המותרים מעל מפלס הכניסה.

(5) במגורים ביישוב כפרי, זכויות הבניה למגורים לא יפחתו מ-375 מ"ר.

(6) סה"כ 3 יח"ד כולל יח"ד קטנה צמודה לאחד הבתים.

(7) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים. במחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע. גובה החניה ברוטו מפני הקרקע סופיים לא יעלה על 2.5 צ' בגג שטוח ו 3.5 מ' בגג משופע.

(8) תותר קומת מרתף בגובה נטו לא יעלה על 2.6 מ' . תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.

(9) או לפי תשריט. יותר קו בניין 0 עבור מחסן.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

- (10) הגובל ביעוד קרקע חקלאית או קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות של אותה נחלה.
- (11) גודל יחידת אירוח לא יפחת מ 25 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר
- עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על פעילות החקלאית ועד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאות פעילים.
- (12) ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים שמ"ח ושת"ח וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לסעיף זה . כל זכויות הבניה לשימושים אלה לא יעלה על 300 מ"ר.
- (13) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.
- (14) או לפי תשריט.
- (15) הגובל ביעוד קרקע חקלאית של אותה נחלה תותר הקמת מבנים על הגבול המשותף בין יעוד מגורים בישוב כפרי ליעוד קרקע חקלאית.
- (16) 200 מ"ר עבור מבנים לשימוש חקלאי + חממות בהיקף עד 60% מתא השטח, כולל שטחי הבניה לשימושים אחרים עפ"י תוכנית זו ניתן להמיר 300 מ"ר המותרים לשימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית - לשימושים חקלאיים, ובכך לאפשר עד 500 מ"ר עבור שימושים חקלאיים.
- (17) יותר גובה מבנה למטרות חקלאיות מעל הגובה הנ"ל, באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (18) מתוכם 100 מ"ר עם הנחיות מיוחדות.
- (19) שטח לשת"ח ו/או שמ"ח ו/או לשימוש חקלאי על חשבון יעוד מגורים בישוב כפרי באותה נחלה ועוד חממות, בהיקף עד 60% מתא השטח, כולל שטחי הבניה לשימושים אחרים עפ"י תוכנית זו.
- (20) שת"ח ו/או שמ"ח ו/או מבנים לשימוש חקלאי על חשבון יעוד מגורים בישוב כפרי שבאותה נחלה.
- (21) בכפוף למגבלות קוי בניין וזכויות בנייה.
- (22) יותר גובה מבנים למטרות חקלאיות מעל הגובה הנ"ל באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (23) או 0 מ' בגבול עם נחלה צמודה בהסכמת השכן. 0 בגבול עם קרקע חקלאית של אותה נחלה.
- (24) ניתן לבנות בקו בניין 0 בין יעוד קרקע חקלאית לבין יעוד קרקע חקלאית של אותה נחלה.
- (25) ביעוד קרקע חקלאית תחשב החזית הקדמית כזו הצמודה ליעוד המגורים בישוב כפרי של אותה נחלה תותר הקמת מבנים על הגבול המשותף בין יעוד מגורים בישוב כפרי ליעוד קרקע חקלאית. ניתן לבנות בקו בניין 0 בין יעוד קרקע חקלאית לבין יעוד קרקע חקלאית של אותה נחלה.
- (26) 1250 מ"ר למבנים + 80% לחממות.
- (27) או 0 מ' גובל באזור מגורים או קרקע חקלאית באותה נחלה.

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

היתרי בניה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח ביעוד קרקע שבתחום התוכנית, שתאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול: מיקום מבנים, דרכים ודרכי גישה, חניות, שבילים, שטחי גינון, פתרונות ניקוז, מיקום מתקנים וקווי תשתית, גדרות, סידורי אשפה ועוד.

לכל בקשה להיתר בניה תצורף תוכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:250, אפשר שהמגרש יוגדר כחלק מתא שטח הכלול בתוכנית זו עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית. תוכנית הפיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז. בתוכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארון חשמל ותקשורת.

**6.2****סביבה ונוף**

הנחיות סביבתיות בתחום מגורים בשוב כפרי:

שפכים:

-שפכים בתחום התכנית יחוברו למערכת מרכזית או למתקן לטיפול בשפכים

-איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיכה"ס.

-בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח כל מתקן ייצור, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.

-כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.

ניקוז:

-בכל יעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשגיה וחלחול מי נגר.

- מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

-הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

-תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.

-מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

-ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים פתוחים

- לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

-תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

## 6.2

## סביבה ונוף

פסולת ואשפה :

-דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים .  
 -חדרים לאצירת בניינים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה .גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.

זיהום אויר :

כל פעילות המייצרת פליטות עשן, ריח אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית, תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה טרם הוצאת היתר בניה ושאו שימוש ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובתקנות הקבועות בחוק.

- למניעת פליטת מזהמים לאוויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי היצור, מערכת דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים שינוע ותנועת כלי רכב וכו') ( לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד לאיכות הסביבה .

חומרים מסוכנים :

- לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש /אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק - עבודות הריסוס יוגבלו בקרבת אזור המגורים עפ"י הנחיות המשרד לאיכה"ס

מפגעי ריח :

אחסון מוצרי מזון לבהמות והובלתם יעשו תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר.

רעש

-מפלס הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי .  
 -בעל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על : בשעות היום 07:00-21:00 עד 45DBA ובשעות הלילה 21:00-07:00 לא יעלה על רעש הרקע .

קרקע:

לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות טיב הקרקע

## 6.3

## חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר .

תנאי למתן היתר בניה -הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות

## 6.4

## חשמל

א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי 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

6.4

## חשמל

ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין 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 במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:

א. 3 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

ב. 2 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

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

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

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

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

ז. 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

ח. 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל

י. 1 מ' ארון רשת

יא. 3 מ' שנאי על עמוד

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 בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה 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.

6.5

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת מים מקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.

אספקת מים תהיה תת קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכת תשתיות בתוך תואי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ניקוז:-

1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

2. ביצוע הניקוז יעשה במקביל לביצוע התשתיות

3. מערכת הניקוז בכל שטחי התוכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקסימלית נגר לרבות שהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עליים ותחתיים.

## 6.5

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

4. לפי הצורך, יהיה ניתן להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה אישור תוכנית ביוב ע"י משרד הבריאות.  
לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תוכנית זו אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב ע"פ תוכנית ביוב מאושרת שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התוכנית ובאופן שמערכת הביוב על כל מרכיביה תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ורשות המקומית.

## 6.6

## תקשורת

קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.

## 6.7

## שמירה על עצים בוגרים

א. עץ בוגר לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו  
ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח  
ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיחוד שיוכן ע"י איש מיקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום, ויאושר ע"י פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר ע"י מוסד תכנון.  
ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, או מכח סיבה אחרת ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

## 6.8

## פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

## 6.9

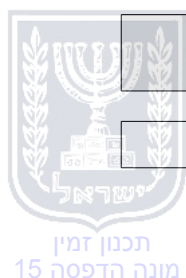
## מבנים קיימים

בנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :  
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו נתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.  
ב. אין בתוכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תוכנית זו.  
ג. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר מעמד של



<b>6.9 מבנים קיימים</b>	
מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ד. מבנים שהוקמו כדין וסומנו להריסה בתוכנית זו, יחרסו עם תום השימוש בהם ע"פ ההיתר שניתן להם כדין. ה. היתר לתוספת הבניה למגורים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	
<b>6.10 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יגבה כחוק.	
<b>6.11 הריסות ופינויים</b>	
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	



<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
מיידי לאחר אישור התכנית.	

