

18/03/2024

לאשר את התוכנית

27/06/2024

תאריך

3031193317

חנייה - הסדרת זכויות והוספת מגרשי מגורים
ח א - הוראות לעיצוב המבנים ופיתוח המגרש



(הנספח יהיה מחייב כל עוד לא אושרו בוועדה המקומית הנחיות מרחביות)

1. גדרות:

הקמת גדר אינה חובה אלא רשות. גובה גדר קלה דקורטיבית או בנויה (או שילוב של שתייהן) בחזית המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.50 מטר מגובה הכביש. ביתר החזיתות ניתן להוסיף 0.60 מטר. באמצעות גדר קלה דקורטיבית וגובה הגדר יחושב מפני הקרקע הסופית.

2. קיר תומך:

קיר תומך בגבול שבין מגש לבין כביש/שטח ציבורי ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי. אין להקים קיר בנוי (קיר תומך ומעליו גדר בנויה) שגובהו עולה על 2.00 מטר. במקרה ונדרש קיר גבוה יותר, יש ליצור נסיגה בקיר ולהשאיר מרווח למילוי אדמה ברוחב 80 ס"מ לשתילת צמחייה. -תותר הבנייה בקו הבניה=0 מ' לכיוון השטח החקלאי שבאותה הנחלה.

3. חנייה:

א. שטח חנייה יוקצה בתחום המגרש.

ב. בנייתה של חניית רכב תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש.

ג. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי=1 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

ד. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.25 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.

ה. בנחלות סמוכות, בעלות גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתן של חניות רכב מקורות בקו בניין צידי=0 מ' , בתנאי שהדבר המוסכם בין שני בעלי הנחלות הגובלות, שלא ייפתחו פתחים לכיוון הנחלה השכנה, שהגג ייתנקז לכיוון הנחלה של המבקש ושהקצה האחורי שלה במרחק שלא יעלה על 10 מ' מהחזית הקדמית של הנחלה. במקרה של אי הסכמה, יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.

ו. שטחן המירבי של חניות רכב מקורות יהיה 30 מ"ר לכל מבנה מגורים. שטח זה מהווה חלק משטחן השירות המותרים לבניה על פי תכנית זו.

ז. חניות הרכב המקורות ייבנו בבניה קלה או בבניה קשיחה, ובכל מקרה חומרי הבניה והגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים.

4. הוראות בנושא הקמת בריכת שחיה:



ב. שטח המים של הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר.

ג. שפת הבריכה תרוצף ברצועה של 1 מ'.

ד. הבריכה, כולל הריצוף, המתקנים להפעלתה וביתן המערכות יהיו בתוך קווי הבניין של המגרש, פרט למגרש הגובל עם שטח ציבורי שבו תותר קביעת שפת הריצוף מחוץ לקווי הבניין במקביל לשטח הציבורי הפתוח.

ה. מיקום ביתן המערכות: ביתן המערכות יהיה חלק מהבניין העיקרי, הן אם מדובר בבניין קיים או בבניה חדשה. תותר הקמת ביתן מערכות במבנה נפרד מהבניין העיקרי, רק בתנאי שכל מבנה הביתן יהיה תת קרקעי ולא יחרוג מתוך קווי הבניה של המגרש.



ו. חישוב שטחים: שטח מבנה המערכות יחשב במניין השטחים כ"שטח שירות", כחלק מ"שטחי השירות" המותרים. במקרה והבריכה תמוקם בקומת עמודים, ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי".

ז. לא תותר הקמת מקפצה.

ח. אמצעי בטיחות:

- עומק המים לא יעלה על 1.80 מ'.

- שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב 1 מ' לפחות.



- יוצגו אמצעי בטיחות כגון גידור או שווה ערך למניעת כניסה לא מבוקרת לבריכה, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

ט. הבריכה, כולל המשטח המצורף סביבה, תגודר בכל הכיוונים באופן רציף ומלא, והיהי שער כניסה עם אפשרות לנעילה. הגידור יהיה מחומרים עמידים ובעיצוב נאות.

5. עיצוב אדריכלי:

1. כל בקשה להיתר תעמוד בהנחיות המרחביות שאושרו בוועדה המקומית ותקפות בעת הוצאת ההיתר.

2. הנחיות מיוחדות לעיצוב מבנים המיועדים לפל"ח:



א. מבנה המיועד לפל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים וגימור באיכות גבוהה.

ב. הקירות החיצוניים של המבנים יבנו מחומרים קשיחים.

ג. כל השילוט יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית.

3. למרות האמור לעיל, ככל שפורסמו הנחיות מרחביות בתחום התכנית, תגברנה ההנחיות המרחביות של הוראות העיצוב האדריכלי שקובעת תכנית זו.





1. השטח המותר יהיה תחום המגורים שבחלקה א' במקרים בהם איזור המגורים קטן מ' 3 דונם, השטח המותר יכול לבנות בנוסף למגורים גם את השטח החקלאי הנמצא בצמידות דופן ורצוף לאזור המגורים, ובלבד שסה"כ השטח המותר לא יעלה על 3 דונם.
2. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שרות), במבנה אחד למעט אירוח כפרי שניתן להתיירו ביותר ממבנה אחד.
3. גובה שיא הגג של מבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 5.20 מפני הקרקע הטבעית.
4. לא יותר שימוש של אחסנה גלויה כתעסוקה לא חקלאית.
5. מגבלות מרחקים.



- 5.1. מבנה חדש ימוקם במרחק שלא יפחת מ- 8.0 מ' או לחילופין בקו בנין -0, מכל מבנה אחר בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה, ובהתאם לאמור להלן.
- 5.2. על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל מבנה חדש או מוסב לפעילות יצרנית בנחלה: פעילות שאינה חקלאית, והוא מסוג של תעשייה זעירה או מלאכה, ימוקם במרחק ש שלא יפחת מ' 25.0 מ' מכל מבנה מגורים או קייט או משימושים אחרים שאינם תעשייה או מלאכה קיימים או מקווי הבנין המאושרים להם בן אם בנחלה ובין אם בנחלה הסמוכה
- 5.3. לגבי מרחקים ממבני תעשייה זעירה ומלאכה יחולו ההוראות כלהלן: ניתן יהיה להקטין את המרחק עד ל' 8.0 מ' ממבנה אחר בחלקה או עד ל- 10 מ' מקו הבנין של החלקה הסמוכה, ובתנאי שהמבנה עומד בכל יתר המגבלות הסביבתיות והתכנוניות שנקבעו בתכנית (בהתאם לתמ"ט 6/3) וכן שיתקבל אישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה חדרה המאשר כי אין בהקטנת קו הבנין לשימוש המבוקש משום יצירת מטרדים לסביבה. אי קבלת אישור איגוד ערים, כאמור, יחשב כ"סטיה ניכרת" מתכנית בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.



- 5.4. כל שימוש חדש יחייב קבלת היתר חדש וקבלת אישור חדש כאמור.
- 5.5. לשם אישור הבקשה בועדה המקומית יהיה רשאי האיגוד לקבוע כל תנאי שנקיטתו תבטיח מניעת מטרדים סביבתיים התנאים שיקבעו ע"י האיגוד יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 5.6. בקשה להיתר בו מבוקש להקטין את קו הבנין תפורסם כדרך שמפרסמים הקלה לפי סעיף 149 לחוק, והועדה המקומית תשקול לגופו של עניין האם לאשר או לסרב לבקשה.



6. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת:
 - 6.1. יותר מ' 5 מקומות חניה עפ"י תקן חניה תקף.
 - 6.2. מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ליום.
 - 6.3. תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגבוהה מ' 4 טון.
7. מקומות החניה יותרו רק בשטח המותר עפ"י הוראות תכנית זו לתעסוקה לא חקלאית.
8. לא תותר גישה למבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית במישרין מרשת הדרכים הארצית.

7. הנחיות סביבתיות – הנחיות איכות הסביבה לתעסוקות לא חקלאיות

1. חומרים מסוכנים

1. לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993 (להלן: חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן, כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.





- 2.1 לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.
- 2.2 לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של
- 2.2.1 חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה.
- 2.2.2 פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים.
- 2.3 אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למינהם.

3. מים ושפכים

- 3.1 לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך היצור, באין מערכת ביוב מרכזית ביישוב.
- 3.2 יותר שימוש לתעסוקה לא חקלאית העומד בתנאים הבאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מהמפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילויות של המושב.
- כמות: פעילות יבשה, שסה"כ צריכת המים עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.
- איכות: למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים לתעסוקה לא חקלאית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.
- 3.3 שימור מים: ינקטו אמצעים לשימור מי נגר עילי בתחומי המגרשים והנחלות על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון) התשס"ג 2003.



4. איכות אויר:

- לא תותר אלא תעסוקה לא חקלאית אשר עומדת בדרישות הבאות:
- 4.1 שימוש באנרגיה לא יעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית.
- 4.2 הכמות השנתית לא תחרוג מ' 3000 ק"ג גז, או 3000 ליטר נפט/סולר.
- 4.3 לא נפלט במהלכה עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית, ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.
5. פסולת מוצקה:
- תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה לא נוצרת אלא:
- 5.1 אשפה ביתית או פסולת ברמת מחזור, ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק, עד סילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטים.
- 5.2 כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליום או כ- 25 ק"ג ליום (2-3 מיכלים ביתיים).



6. רעש:

- מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.
- בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:
- בשעות היום - (7.00 - 19.00) עד 45.
- בשעות הלילה - (19.00 - 07.00) לא יעלה על רעש הרקע.

7. קרקע:

- לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.



8. שעות פעילות:

- שעות הפעילות יהיו 07.00 עד 19.00 למעט אירוח כפרי ובתנאי סעיף 6 לעיל

הגדרות –

מבנה חקלאי - מבנה קבוע הדרוש במישרין ליצור החקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה בעלי חיים. אין הגדרה זו כוללת בית רשת ומנהרה עבירה אשר הגדרותיהם להלן:

בית רשת - שלד קל ופריק המכוסה ברשת, על גבי הקרקע, המיועד לגידול צמחי.

מנהרה עבירה - שלד קשתי פריק על גבי הקרקע עם כיסוי שקוף או רשת, המיועד לגידול צמחי.

חממה - שלד פלדה קבוע מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפת, המיועד לגידול צמחי.

2. מיקוס תמבנים בנחלה.

2.1. מבנים חקלאיים כהגדרתם לעיל יותרו להקמה בתחום 4 הדונם הראשונים של השטח החקלאי הצמוד לאזור המגורים בחלקה א' בנחלה. ביתרת השטח החקלאי בחלקה תותר הקמת חממות בתי רשת, מנהרות עבירות ובתי צמיחה מבניה שאינה קשיחה ועם ציפוי שקוף.

2.2. לא תותר הקמת לולים חדשים בחלקות א' בנחלה.

2.3. לא תותר הקמת בתי בד ויקבים כמבנים חקלאיים, אלא רק במסגרת שימושים לא חקלאיים ובהתאם לכל הוראות התכנית.

3. שטחי בניה ותכסית

שטחי הבניה והתכסית למבנים חקלאיים בשטחים החקלאיים בחלקה א' יהיו כלהלן:

3.1 תכסית למבנים שבתחום 4 הדונם -

% 50 - לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות.

% 70 - לרפת בקר לחלב ולחממות

% 40 - לרפת בקר לבשר ולדיר צאן.

3.2 ביתרת השטח החקלאי של חלקה א' בנחלה - % 70 לחממות ובתי צמיחה בלבד.

4. קווי בניין

קווי הבניין יהיו 4.0 מ' בשטח החקלאי מגבול חלקה למבנים חקלאיים, לחממות ולסככות. 10.0 מ' למרכז מזון.

5. מרחקי הצבה

מרחקי הצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזורי המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר. ובהתאם לנספח ד' "מרחקי הצבה למבנים חקלאיים" (נספח מנחה).

6. גובה המבנים

הגובה מבנים חקלאיים יהיה 8.0 מ' ולרפתות ודירים עפ"י הנחיות משרד החקלאות. מפלס הפיתוח יקבע בתכנית הבינוי ויהיה ככול הניתן בהתאם לקרקע הטבעית.

7. אישור משרד החקלאות לבקשות להיתרים

קבלת אישור משרד החקלאות כתנאי להיתר הינה הוראה שכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.

מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים במטרים

מספר	הסעיף	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		מבני מגורים (מטר) ⁽¹⁾	מגבול דרך ומעלות (מטר)	מדרג שרות ללולים אחרים (מטר)	מגבול חלקה שלנה (מטר)	אזור שימוש בתוך השלוחות / הנחלות. (מטר) ⁽²⁾	בין השלוחות (מטר)	מלולי הסגר ומדרגיות לטיפוח (מטר)	מלולי רבית וטיפוח (קל, כבד והודים) (מטר)	מבנים אחרים: רפת, זיר ואורווה (מטר)	מבני צמיחה (מטר)	ממטע ופרדס (מטר) ⁽³⁾
1	לולים למטילות	20	3 - 5		6	12 (30)	300	500	300	12	10	
2	לולים לעופות על ריפוד	40	3 - 5		6	12 (30)	300	500	300	12	30	20
3	לולי פרגיות והודונים	40	3 - 5	30	6	12 (30)	300	500	300		40	30
4	לולי הורים למיטום	40	3 - 5		6	12 (30)	300	500	300	12	40	30
5	לול רבית וטיפוח	40	3 - 5	30	6	12 (30)	300	500	300		40	30
6	לולי הסגר- יבוא	40	3 - 5	30	6	12 (30)	300	500	300		40	30
7	מדרגיות	40	3 - 5	30	6	12	500	500	500		10	10
8	לולים לאווזים ועופות מים אחרים	40	3 - 5		6	12 (30)	500	500	500	12	10	10
9	בתי אמון לעופות ⁽⁴⁾	20	3 - 5		6	12 (30)	300	500	300	12	10	10
10	מבנה או שכבה לרפת ⁽⁵⁾	50	3 - 5		6	12 (30)	300	300	300	12 (30)	3	3
11	מבנים לצאן	30	3 - 5		6	5	300	300	300	12	3	3
12	אורווה	20	3 - 5		6	5	100	100	100	12	3	3
13	מרכז מזון	150	3 - 5		10	5	500	500	500	12	3	3
14	מבנים לתחמיץ	40	3 - 5		6		300	300	300	4 (30)	3	3
15	מכון רדית דבש ⁽⁶⁾	20	3 - 5		6					12		
16	בתי צמיחה פרחים וירקות	20	3 - 5		6	12	40	40	40	12	5	5
17	בתי צמיחה מתוממים באויר ⁽⁷⁾	50	3 - 5		6	12	40	40	40	12	5	5
18	בתי רשת צל ⁽⁸⁾	20	3 - 5		3	12	40	40	40	4	5	5
19	בתי גידול פטריות	20	3 - 5		6					20	3	3

- פרט ללולי פרגיות והודונים ולולי רבית וטיפוח
- בנית המכון מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת יציאת דבורים
- מבני לול בערבה ובקעת בית שאן המרחק המינימלי יהיה 15 מטר. בסוגרים, כאשר הרוח בניצב למבנה הלול, רפת, דיר, תמרחק צריך לגדול ל- 30 מטר.
- התנור במרחק 50 מטר, במבנה 20 מטר
- גדר המחנה מהווה חלק בלתי נפרד מהמחנה. מרחק ממבנה קיים 10 מטר (במקום 50 מטר)
- מרחק מתבן על פי הוראות מכבי אש
- גבול מטע ופרדס יחשב מגזע העץ בתוספת מחצית מרווח הנטיעה המתוכנן
- בתי מגורים - הכוונה למרחק מגבול חלקת המגורים בחלקה אי במושבים
- בתי רשת צל אינם נדרשים להיתר בניה, אבל משליכים על הבניה סביבם. המרחקים המצויינים כאן נובעים מדרישות איכות התוצרת החקלאית