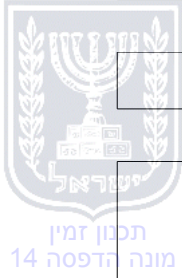


הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0708909

שינוי קווי בניין והוראות בינוי- מושב אביטל



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

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 חלה על מושב אביטל.

תכנית זו באה לשנות הוראות בינוי וקווי בניין בנוגע למבני מגורים ומבנים חקלאיים בנחלות בלבד.

תכנית זו מוסיפה זכויות בניה בהיקף של 50 מ"ר לטובת קומה תת קרקעית בנחלות בלבד (לטובת מרתף, מקלט ומתקני שרות בלבד)

תכנית זו הינה בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קווי בניין והוראות בינוי- מושב אביטל

מספר התכנית 204-0708909

1.2 שטח התכנית 726.729 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4 א

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 הגלבוע

229380 קואורדינאטה X

718380 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלות מושב אביטל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : אביטל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אביטל

שכונה מושב אביטל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20565	מוסדר	חלק		10
20567	מוסדר	חלק		7
20748	מוסדר	חלק	6-9, 12-16, 18-26, 29-34, 38-44, 52-54, 56-66	10-11, 17, 27-28, 35-37, 45-51, 55, 67-69, 87, 89-93, 100-101, 103

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
19262 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19262 ממשיכות לחול.	7036	5554	10/05/2015
204-0367201	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 204-0367201 ממשיכות לחול.	7308	8906	26/07/2016
204-0479279	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 204-0479279 ממשיכות לחול.	7703	5116	15/02/2018

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות נקודתיות קודמות. בכל מקרה של סתירה יחולו ההוראות המקילות. תכנית זו אינה משנה את תכנית 204-0579052 אלא בנושאים המוזכרים בתכנית זו בלבד.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1:2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11:38 20/06/2019	איתי זהבי	20/06/2019	1	1:2000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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
	אחר			אגודה חקלאית שתופית מושב אביטל בע"מ	אביטל	(1)		04-6589182		moshavavital@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב אביטל ד.נ הגלבוע 19205.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית שתופית מושב אביטל בע"מ	אביטל	(1)		04-6589182		moshavavital@walla.com

(1) כתובת: מושב אביטל ד.נ הגלבוע 19205.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	הסוללים	(1)		04-6456678	04-6456678	itay@zehavy.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יאיר גרינוולד	545	אכנולוגיות מיפוי בע"מ	רמת גן	(2)	28	03-7527304	03-7520399	ns_mppingt @bezeqint.net

(1) כתובת : משב ציפורי 12

.17910

(2) כתובת : ת.ד 10369.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

שינוי קווי בניין בשטח המגורים והחקלאי ותוספת 50 מ'ר בקומה תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין צידי ימני, צידי שמאלי ואחורי באזור מגורים בנחלה. עפ"י סעיף 4א62(א) לחוק התו"ב.
2. שינוי קווי בנין צידיים למבנים חקלאיים מ-5 מ' ל-3 מ' וקו בניין אחורי מ-20 מ' ל 5 מ' בשטח חקלאות. עפ"י סעיף 4א62(א) לחוק התו"ב.
3. הוספת קומה תת קרקעית. עפ"י סעיף 4א62(א)4.
4. הוספת זכויות בנייה בסך 50 מ"ר לשטחי שירות בתת הקרקע. עפ"י סעיף 4א62(א)15.
5. מתן הוראות בינוי בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
229H, 229M, 230H, 230M, 231H, 231M, 232H, 232M, 233H, 233M, 234H, 234M, 235H, 235M, 236H, 236M, 237H, 237M, 238H, 238M, 239H, 239M, 240H, 240M, 241H, 241M, 242H, 242M, 243H, 243M, 244H, 244M, 245H, 245M, 246H, 246M, 247H, 247M, 248H, 248M, 249H, 249M, 250H, 250M, 251H, 251M, 252H, 252M, 253H, 253M, 254H, 254M, 255H, 255M, 256H, 256M, 257H, 257M, 258H, 258M, 259H, 259M, 260H, 260M, 261H, 261M, 262H, 262M, 263H, 263M, 264H, 264M, 265H, 265M, 266H, 266M, 267H, 267M, 268H, 268M, 269H, 269M, 270H, 270M, 271H, 271M, 272H, 272M, 273H, 273M, 274H, 274M, 275H, 275M, 276H, 276M, 277H, 277M, 278H, 278M, 279H, 279M, 280H, 280M, 281H, 281M, 282A, 282H, 282M, 283H, 283M, 284H, 284M, 285H, 285M, 286H, 286M, 287H, 287M, 288H, 288M, 289H, 289M	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.11	801.13	מגורים א'
21.05	152,958	מגורים בישוב כפרי
78.84	572,970.77	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
100	726,729.9	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	726,729.88	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	726,729.88	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים בישוב כפרי תא שטח 229M-289M :</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים לבעלי נחלה של משק חקלאי, הבן הממשיך ובני ביתם בלבד. תותר בניית שני בתי מגורים הכוללים עד שלוש יחידות דיור בני קומה אחת או שתיים על מגרש ששטחו המקסימלי 2,500 מ"ר. מבני עזר- שימוש למטרת שרות בנחלה יכולול מבנה סככה לאחסון תוצרת חקלאית ומחסן חקלאי וכן מבני שרות הנלווים לשימוש למגורים כגון ממ"ד, מחסן ביתי וחניה מקורה. משרד ביתי בשטח מקסימלי של 60 מ"ר- שייבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ובמסגרת אחוזי בניה המותרים לשימוש למגורים. פלי"ח שימוש לפעילות לא חקלאית הכוללת את השימושים הבאים : <ol style="list-style-type: none"> תיירות ונופש : מבנה קיט וארוח כפרי שייבנה כחלק ממבנה המגורים או במבנה או מבנים נפרדים חד קומתיים הכוללים עד 4 יח"א בשטח של 40 מ"ר ליחידה, או מבנה לארוח כפרי הכולל עד 16 מיטות. יחידות הארוח ייבנו בכפוף להוראות משרד התיירות. שמושים נלווים לתיירות כגון : מסעדה בית קפה, משרד קבלה ותפעול וכיוצ"ב. בתי ממכר לתוצרת חקלאית. סטודיו לאומנים ואמנים ובעלי מלאכה זעירה וכן חללי תצוגה וגלריות. משפחתון או צהרון שייבנה בכפוף להנחיות משרד העבודה ובהסכמת השכנים. מבנה אחסנה סגור. מבנה לעיבוד תוצרת מקומית כגון : יקב, בית בד, עיבוד שמנים ארומטיים וכיוב', בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ברכת שחיה- לשרות בעלי הבית ואורחיהם. מבנים חקלאיים (קיימים בלבד)- הקיימים בשטח ביום אישור תכנית ג/19262. לא יינתן היתר בנייה למבנה חקלאי חדש בתחום השטח למגורים בנחלה. <p>שימושים אסורים :</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנים חקלאיים למעט מבנים קיימים ביום אישור תכנית ג/19262. מחסנים בנויים או פתוחים, למעט מבנה עזר המותר במגרש. מסחר קמעונאי או סיטונאי מכל סוג למעט מכירת תוצרת חקלאית. מתקנים ומבנים לארועים. שימושים הדורשים תנועת רכב כבד. תעשיה, מלאכה, תחנות דלק או כל שמוש אחר העשוי להוות מפגע סביבתי וחזותי. <p>קרקע חקלאית תאי שטח 229H-289H :</p> <ol style="list-style-type: none"> עבוד חקלאי. מבנים חקלאיים כגון בתי צמיחה, מבנים לגדול בע"ח ולולים. מבנים חקלאיים אחרים כגון : מחסן חקלאי, סככה חקלאית וסככה לטרטקטורים ורכב חקלאי, בית אריזה ומשרד משקי. מתקנים הנדסיים לשימוש הנחלה, תעלות ניקוז וכל הדרוש ישירות לעבוד הקרקע החקלאית.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>מגורים בישוב כפרי תאי שטח 229M-289M :</p> <ol style="list-style-type: none"> גמר בנינים- גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר איכותי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. מערכת סולרית- בגגות שטוחים מיכלי המים למערכת סולרית וקולטי שמש יותקנו על גגות המבנים ויוסרתו במסתור שייבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.</p> <p>בגגות רעפים- מיכלי המים יותקנו בתוך חלל הגג וקולטי השמש יונחו על שפוע הגג</p> <p>3. גגות- קרוי הבנינים יעשה בגגות שטוחים או גגות רעפים המשולבים בגגות שטוחים. -שפוע גג הרעפים לא ייקטן מ- 35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת.</p> <p>-גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הם ניצפים מבתים אחרים.</p> <p>-עליות גג- מותרת התקנת עליות גג בחלל גג הרעפים.</p> <p>ההתייחסות לעליית הגג מבחינת מספר הקומות המותרות תהיה כמפורט להלן:</p> <p>עליית הגג לא תחשב כקומה והיא לא תכלל במנין הקומות המותרות אם היא מקורה בגג משופע בכל צדדיו (ללא גמלוניים) וגובהה המכסימלי לא יעלה על 2.8 מ' ברוטו.</p> <p>במידה וגובה עליית הגג עולה על 2.8 מ' ברוטו ואו היא כוללת גמלוניים היא תחשב כקומה לכל דבר והיא תכלל במנין הקומות המותרות.</p> <p>בעליית גג שאינה נחשבת כקומה תותר פתיחת חלונות במישור הגג בלבד (סקייליט).</p> <p>שטח עליית הגג יכלל במנין השטחים המותרים לבנייה למטרה עיקרית או למטרת שרות בהתאם לתקנות התכנון ובנייה.</p> <p>4. גובה מבנה:</p> <p>גובה מבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא בהיקף חזיתות הבית ועד מעקה הגג.</p> <p>ותותר התקנת ארובות, פרגולות וחדר מדרגות יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' ממפלס הגג</p> <p>ובתנאי שפתח יציאת הארובה לא יפחת מ-1.5 מ' ממפלס הגבוה של הגג ממנו הוא יוצא.</p> <p>5. קומות עמודים ומרתפים</p> <p>-תותר בניית מרתף בתנאי שלא יחרוג מקונטור המבנה הקיים ובמפלס 0.00 ובתנאי שלא יהיה מעל מפלס קרקע יותר מ 1 מ'.</p> <p>-לא תותר קומת עמודים מפולשת אלה קומה הסגורה בלפחות שני צדדים בקירות או חלונות המשכיים לקירות הבית וכחלק מתפיסה תכנונית כוללת. בניית קומת עמודים תותר בתנאי שמעל קומת העמודים תבנה קומה אחת בלבד באופן שיישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית. שטח קומת העמודים יכלל המניין שטחי השרות או השטחים העיקריים המותרים וכפוף להוראות החוק.</p> <p>6. מסתורי כביסה:</p> <p>מסתורי כביסה יבנו כחלק אינטגרלי מחזית המבנה. לא יותרו מסתורי כביסה הבולטים ממישור חזית המבנה.</p> <p>מתקנים לתליית כביסה אשר יוצבו בחצרות יוסתרו בקיר פיתוח.</p> <p>מיקום מתקני תליית הכביסה יוגש במסגרת תכנית הפיתוח מפורטת שתוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה לקבלת היתר בניה .</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>7. חניות מקורות- חנייה פרטית תבנה בתחום המגרש. החנייה תבנה במרווחי הבניה המותרים או בפינת המגרש במרווח צידי 0 וקדמי 0.</p> <p>-קרוי החנייה שתמוקם בפינת המגרש יהיה בגג שטוח בלבד שיוצב על גבי עמודים חופשיים מברזל או עץ גושני או קירות בנויים בגובה של עד 1.8 מ'. בכל מקרה הקירוי והקירות לא ייבנו</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>כמקשה אחת אלא באופן שקרוי החנייה "ירחף" מעל הקירות וישען עליהם באמצעות עמודוני עץ או ברזל.</p> <p>חומרי קרוי החנייה המותר: קרוי שקוף, פח, עץ, סבכת ברזל ותקרת בטון חשוף או מטוייח.</p> <p>חניית שייבנו בצמוד לבנין יתוכננו כחלק מתפיסה תכנונית כוללת, וייבנו כחלק אינטגרלי מבית המגורים ומאותם חומרים.</p> <p>שטח חנייה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר ומותר שתכלול בנוסף מחסן חנייה כמפורט בסעיף י"ב להלן.</p> <p>8. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים- יותר שילוב משרד, סטודיו או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים המתגוררים בבתיים בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. שטח המשרד לא יעלה על 60 מ"ר ושטחו יכלול בסה"כ השטחים המותרים לבניה למטרה עיקרית. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פירסום. לא יותר בכל מקרה שמוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה יחידת ארוח כפרי וכד' או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים, כמו כן תחול חובת מתן פתרון חניה במגרש ומניעת מטרד עומס חניה כתוצאה מהשמוש הנלווה.</p> <p>9. מבני עזר מחסנים וחדרי שרות יבנו כחלק מבית המגורים ומאותם חומרים במרווחי הבנייה המותרים או כחלק בלתי נפרד ממבנה החנייה. שטח מחסן המוצמד לחנייה לא יעלה על 8 מ"ר ברטו.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר לשימוש פל"ח באזור זה יהיה בהכנת תכנית בינוי למלא קיבולת הבניה המותרת בשטח המגורים בנחלה- 2.5 דונם, המציגה את אופן פריסת המבנים בשטח דרכי הגישה, חניית בכמות הנדרשת על פי תקן, פיתוח השטח, הכל כמפורט בהגדרת "תכנית בינוי" כמפורט בסעיף 1.9 בתכנית ג/19262.</p> <p>2. מרווחי הבנייה בין שימושי התיירות ושימושי פל"ח אחרים לא יקטנו מ-6 מ'.</p> <p>3. שימושי פל"ח יותרו בתנאי אישור השימוש בוועדה המקומית וכן בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב והולכי רגל וכן בתנאי שלא ייקבע ע"י רשויות המדינה המוסמכות ווועד הישוב שהם מהווים מטרד סביבתי מכל סוג. כל בקשה להיתר תכלול בנוסף לתכנית בינוי גם הסבר. בעת בקשה להיתר לשימושי פל"ח יחוייב המבקש בהגשת בקשה לאישור השימוש הכולל הסבר מילולי מפורט על מהות השימוש וכל הכרוך בו כולל מתן פתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה שבתוקף.</p> <p>4. מבנים חקלאיים- יותר שימוש במבנים חקלאיים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית ג/19262. יותר שיפוץ מבנים אלו ובתנאי שיעמדו בדרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה- הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים. לא תותר הרחבת מבנים אלו לשימוש חקלאי, אלא רק למטרת הסבתם לשימושי פל"ח, בכפוף להוראות אישור התכנית ג/19262.</p> <p>5. בריכת שחיה פרטית תבנה בשטח מכסימלי של 50 מ"ר. הברכה תמוקם במגבלות מרווחי הבניה המותרים. סביב הברכה ירוצף שטח ברוב מועד של 1.2 מ'. הברכה תגודר בגדר בטיחות. מתקנים טכניים הנלוים לברכה וכן ברכה מקורה, יכללו בשטחי השרות. היתר בניה לברכה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות.</p> <p>ברכת נוי רדודה בשטח עד 10 מ"ר תותר כחלק מפיתוח השטח.</p> <p>6. היתרי בנייה לשימושי פל"ח יחוייבו באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>7. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זאת ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>8. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זאת 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</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים 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.</p> <p>9. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד' לשימושי המגורים והפעילות החקלאית.</p> <p>10. היתרי בנייה לשימושי פלי"ח כמפורט בסעיף 5 ו 6 לעיל יינתנו רק לבעל הזכויות על הקרקע צמנה הדפסה 14 תכנון זמין</p> <p>11. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>12. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>הנחיות למגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים :</p> <p>לאחר ניצול 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח"א כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>
ה	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>קרקע חקלאית (תא שטח 229H-289H):</p> <p>א. מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים באזור תאי שטח אלה יקבעו לפי טבלאות המעודכנות מעת לעת של משרד החקלאות ובהתאם להמלצות משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. היתרי בניה יותנו באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, משרד החקלאות וכל רשות נוספת נדרשת על פי שיקול דעתו של מהנדס הוועדה.</p> <p>ג. גבולות תאי שטח אלה יטופלו נופית באמצעות גדר חיה או נטיעות ליצירת חיץ בין הנחלות והשימושים הגובלים. בחירת סוגי הצמחיה והעצים, תעשה מתוך רשימת צמחים מחייבת שתוכן בוועדה המקומית.</p> <p>ד. סה"כ היקף הבניה הכולל לא יעלה על 75% משטח החלקה.</p> <p>ה. סה"כ השימוש למבנים חקלאיים אחרים לשירות השימוש החקלאי (מחסן חקלאי, סככה חקלאית וסככה לטרקטורים ורכב חקלאי, בית אריזה, משרד משקי) לא יעלה על 1,625 מ"ר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני-שמאלי (4) 1	1	9 (3)	1.2	183 (2)	40	50	800 (1)	75	675	2500		כל תאי השטח המלווים באות M	229M, 289M	מגורים בישוב כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(4) 1	1	6	1.2	4 (6)	40		200 (5)		200	2500		כל תאי השטח המלווים באות M	229M, 289M	אירוח כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(4) 1	1	6			40		300		300	2500		כל תאי השטח המלווים באות M	229M, 289M	תעסוקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(10) 3	1	13 (9)			75		75%		75 (8)		3000	כל תאי השטח המלווים באות H	229H, 289H	קרקע חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
5	כל תאי השטח המלווים באות M	229M, 289M	מגורים בישוב כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3	5
5	כל תאי השטח המלווים באות M	229M, 289M	אירוח כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 (7)	5
5	כל תאי השטח המלווים באות M	229M, 289M	תעסוקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 (7)	5
(12)	כל תאי השטח המלווים באות H	229H, 289H	קרקע חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5 (11)	(12)

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

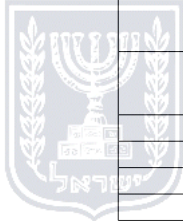
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- (1) גובה בניין ימדד, אנכית ממפלס קרקע טבעית או חפורה בכל נקודה בהיקף חזיתות המבנה.
 - (2) קו בניין קדמי ימדד מגבול המגרש הגובל במגורים בישוב כפרי.
 - (3) המרחקים בין שימושים חקלאיים גובלים ומגורים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה, העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.
 - (4) תותר העברת אחוזי/שטחי בניה למטרה עיקרית מקומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה באישור הוועדה המקומית, במקומות בהם הדבר מתאפשר מבחינת תנאי הקרקע בלבד.
 - (5) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה.
 - (6) בסעיף יעוד קרקע חקלאי :
- א. קו בנין קדמי ימדד מגבול המגרש הגובל במגורים בישוב כפרי.
- ב. המרחקים בין שימושים חקלאיים גובלים ומגורים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה, העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם משרד ביתי בשטח מקסימלי של עד 60 מ"ר.
- (2) 3 יחיד למגרש בשני מבנים.
- (3) 9 מ' לגג רעפים, 8 מ' לגג שטוח.
- (4) קו בנין צידי יהא לפי מיקום דרך בין הנחלות. במידה והדרך מימין-קו בנין ימני יהא 1 מ' מיעוד המגורים. במידה והדרך משמאל יהיה קו הבנין שמאלי 1 מ' מיעוד המגורים. קו בנין הנגדי לדרך יהיה 3 מ' מ' מגבול מגרש..
- (5) ברוטו.
- (6) עד 4 יחידות ארוח בשטח 40 מ"ר ליחידה, או מבנה לארוח כפרי הכולל עד 16 מיטות.
- (7) או 0 לכיוון חקלאי של אותה נחלה.
- (8) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם עד 1625 מ"ר למבנים חקלאיים אחרים: מחסן חקלאי, סככה חקלאית, בתי אריזה ועבוד ביתי של תוצרת חקלאית ומשרד משקי..
- (9) גובה לבתי צמיחה-6 מ', רפתות 13 מ', דירים 7 מ', לולים 6 מ', מבנים אחרים 6 מ'..
- (10) או לפי הקיים.
- (11) ובכפוף למרחקי הצבה של משרד החקלאות ולסוג השימוש במבנה.



(12) בתי צמיחה 50מ' ,מבנים לגידול בע"ח ולולים 20 מ' ומבנים אחרים : (מבנים חקלאיים אחרים לשירות החקלאות כגון- מחסן חקלאי, סככה חקלאית, בתי אריזה ועיבוד ביתי של תוצרת חקלאית ומשרד משקי 5מ').



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות בינוי לביצוע כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה בשכונה יהיה בהסדרת אפיק תעלה 11 בקטע בין מעביר מים 1 ל-2 בהתאם לחתך העקרוני המפורט בנספח הניקוז המצורף לתכנית ומהווה נספח מחייב.
3. היתרי בניה יותנו בתכנית ביוב מאושרת כדין ובתכנית מפורטת לפתרון ביוב שיאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

6.2

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

הוראות למבנים חקלאיים:

1. היתרי בניה:

א. כל בקשה להיתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים חממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשויה לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הוועדה המקומית, משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה/או רישוי עסק למבנים לגידול בעלי חיים שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המבנים לבין שימושים גובלים.

ג. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

ד. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לר ימצאו פתרונות הנדסיים/ טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי- אקולוגי.

ה. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.

ו. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.

2. מטרדים:

א. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי מגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

3. גמר שימוש במבנים חקלאיים:

א. חמש שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור הוועדה המקומית, התנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית,

אינו מהווה מפגע חזותי, הור מתחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.

ב. בתי צמיחה- בסמכות הוועדה המקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוד הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.

ג. בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו המשך למעלה מחמש שנים יפורק וייהרס.

א. תנאי למתן התר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ'ארון רשת

3 מ'שינאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p>6.4</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>1. בשטח התכנית, כל עסק שהפעלתו, לדעת הועדה המקומית, עשויה לגרום למטרדים סביבתיים כגון- מטרדי רעש וריח, הצטברות פסולת, שריפות ועומס תחבורה וחניה באיזורי ציבור ומגורים סמוכים, יידרש להגיש נספח ובו פתרונות מוצעים למטרדים וחוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית או המשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית. 2. לא תותר הקמת עסקים העשויים, לדעת הועדה המקומית, לגרום לזיהומים סביבתיים של אויר, קרקע או מים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום) וייצור שפכים(למעט שפכים ביתיים). 3. אשפה : א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. ב. יוכשרו מרכזי מחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה) כמו כן גישה נוחה למשאית פינוי. ג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי דרישות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש שיסומן בתשריט הבקשה להיתר. ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.5</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	
<p>6.6</p>	<p>מבנים קיימים</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות : א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים : א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו</p>	

<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.6</p>
<p>המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>תותר העברת תשתיות- ניקוז, מים וביוב בתחום התכנית בהתאם לנספח תשתיות (מים ביוב וקולחין) או עפ"י תכנית מאושרת כדין.</p> <p>הנחת קווי מים וביוב חדשים תבצע בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, אישור רשות ניקוז קישון. 3. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 4. מעבירי המים הקיימים כיום בישוב יורחבו בהתאם להוראות ומסקנות נספח הניקוז המצורף לתכנית זאת ומהווה מסמך מחייב. 5. מערכת הניקוז בישוב תבוצע בהתאם להוראות נספח הניקוז המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ומסמך מחייב. 6. מעבירי מים בצירי התחבורה ישודרגו בעת ביצוע הכבישים. <p>ביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בחיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה ומהנדס המועצה ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. דרכי גישה לביצוע קו ביוב לא ישמשו לדרך ולאחר גמר ביצוע תשתיות הביוב ישוקמו ויסגרו לתנועת כלי רכב. 3. הגישה לטיפול בקו ביוב תהיה מדרכים קיימות ומאושרות או מדרכי נוף שיתוכננו במסגרת תכנית פיתוח ותשתיות. 4. השפכים מכל גוש יעל כולל מושב אביטל וההרחבה המוצעת, יזרמו אל מכון השאיבה האיזורי המתוכנן באתר בריכות השיקוע והחיימיון והקיימות וממנו אל מט"ש תענך המתוכנן לכלל שפכי אזור גוש תענך, הסמוך למאגר הקולחים תענך של תשלובת הקישון המט"ש המתוכנן אינטנסיבי להפקת קולחים לאחר טיפול שלישוני. מכון הטיהור ייבנה במספר "מודולים" שיאפשרו את הגדלתו בהתאם לגידול האוכלוסייה בפועל. הקולחים יוזרמו למאגר תענך של תשלובת הקישון המופעל על ידי חברת מקורות. הקולחים ישמשו להשקיית השטחים החקלאיים שמסביב, שמושקים כיום במי קולחין. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 5. ע"פ התחייבות תאגיד קולחי גלבע תכנית השיקום של היישוב הותיק תהייה בשלביות ע"פ המצ"ב: 6. קטע 1 שנת ביצוע שדרוג- 2015 קטע 2 שנת ביצוע שדרוג- 2016 קטע 3 שנת ביצוע שדרוג- 2017 קטע 4 לא ינתן היתר בניה מכוחה של תכנית מפורטת מס' ג/19262 ביוב אביטל (למעט בשכונה 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



<p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>קהילתית) אלא לאחר שמערכת המים החקלאית בישוב תנותק לחלוטין ולתמיד ממערכת מי הקולחין המסופקים ע"י חברת "מקורות".</p> <p>7. תנאים למתן היתר בניה לחדרי אירוח ומבנים חדשים המיועדים למסחר ותעסוקה:</p> <p>- חיבור בפועל של שפכי השכונה ביחד עם כלל שפכי מושב אביטל למתקן טיפול אזורי מאושר (מט"ש "תענ"ד", שלב א').</p> <p>- שדרוג תשתיות (מים וביוב) בישוב בהתאם למפורט בנספח התשתיות לתכנית מס' ג/19262.</p> <p>אישור בכתב של משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה הוכחה לגבי האמור בסעיפים לעיל (6 ו-7)</p> <p>מים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. קוי מים קיימים לפי תמ"א 34 ב' 5- הוראות ומגבלות בדבר קוי מים יהיו בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 5. 3. במגרשים 107-118- רצועה ברוחב 1.7 מ' בגבולות המגרש, הגובלות במגרשים חקלאיים, תשמש להעברת תשתיות מים וביוב. הגישה לטיפול ברצועות אלו תהיה מתאי שטח ביעוד חקלאי 498 ו-479. 4. חיבור המים להרחבה יבוצע לרשת מי השתייה הקיימת באיזור החיבור הקיים של מקורות. רשת המים המתוכננת תהיה טבעתית בכל כבישי ההרחבה בקטרים "4"-6. צנרת המים תהיה מפלדה עם ציפוי 	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השתייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עליו.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p style="text-align: center;">פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם 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 הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>

<p>6.10 פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>6.11 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.11</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.12 פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>1.מרחבים מוגנים - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית והעדכונים להם שייצאו מעת לעת .. 2.גדר ביטחון ודרך היקפית - ככל שיידרשו, יבוצעו בהתאם להוראות פיקוד העורף במשרד הביטחון ובהתאם להנחיות המועצה האזורית, וביצועם יהווה תנאי למימוש תכנית זו .</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.14 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. פסולת חקלאית א.איסוף הפסולת, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. ב.כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה. ג.המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים. ד.תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום ממקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים. ה.פגרים: הפגרים יסולקו לאתר מאושר ע"פ כל דין. אחסון הפגרים יבוצע באופן שימנע הוצרות מפגעים סביבתיים לרבות טפטוף נוזלים, הפצת ריחות ומפגעי מזיקים. 2. חומרים מסוכנים א.אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק. ב.פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ג. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים(חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים חיד מבנים) התשס"א 2001 ד. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו ה.ריצפת מבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי- מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת. ו.הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה 3. אחסון דלקים אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.14

אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. המאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).

שפכים תשטיפים וביוב :

א. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

1. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

2. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הוועדה המקומית .

3. מבנים לגידול בעלי חיים חדשים שיוקמו, או קיימים שיורחבו יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. המבנים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים ייקורו ומי גשמים יינקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת- זבל, שתן ופרש. בשטח המבנה כולו, כולל החצרות הפתוחות תהא תשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל בקרקע, הכל בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

4. איכות אויר :

א. בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות מגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

ב. כל פעילות העלולה לגרום לפליטת חלקיקים ו/ או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג , מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים :

* תקנות למניעת מפגעים(זיהום אוויר מחצרים), התשכ"ב- 1962.

* תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשל"א 1972.

* תקנות למניעת מפגעים(איכות אוויר), התשנ"ב 1992.

* חוק למניעת שריפות בשדות, התש"י - 1949.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.15

1. רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה (להלן מבנה לאכסון ב"ח)

א. מבנה לאכסון ב"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

ב. מי גשמים הנקווים מגגות הסככות ינקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

ג. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, בהתאם לתנאים של המשרד להגנת הסביבה, יהיו מקורים.

כל שטחי המחיה יהיו מקורים. ברפת חלב ובשר וכן באורווה ודיר צאן ממשק הגידול יהיה יבש עם רפד עמוק, או על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, באישור המשרד להגנת הסביבה.

ברפת בשר, אורווה ודיר צאן. שיכון בעל חיים ייתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.

ד. שפכי מכון החליבה ותשטיפים ממבנה האכסון וממתקניו השונים- ינקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק.

ה. יוקם מתקן קדם טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.15

יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

5.2 לולים (מטילות ו.או פיטום, הודים)

א. בתוך הנחלות אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.

ב. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאיזורים חיצוניים למשק.

ג. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 2.0 - 3.0 מ' למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.

ד. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.

ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המבנה.

ו. יש להקים מערכת וואו מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

5.3 אווזים ועופות מים

א. אין לגדל אווזים ועופות מים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.

ב. גידול אווזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות מפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים. אין לבסס את הממשק במבנים מסוג זה על שטיפה מאסיבית במים באופן קבוע. ככלל, השימוש במים יותר רק לצרכי שתייה.

ג. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת האיסוף והטיפול המרכזית. יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלו.

ד. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המבנה.

ה. יש להקים מערכת וואו מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

ו. בכל מקרה של אי הבנה ואי בהירות, יקבעו כללי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

היטל השבחה

6.16

היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

חלוקה ו/ או רישום

6.17

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.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 7 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14