

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0674499

כפר קיש חילופי שטחים מגרש 40



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
צפון
תכנית מפורטת
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 מציעה ניווד שטחים ושינוי בקווי בנין ללא שינוי זכויות הבניה האחרות במגרש ע"פ תכנית ג/20069 המאושרת.



תכנון זמין
מונה 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

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

כפר קיש חילופי שטחים מגרש 40

שם התכנית

206-0674499

מספר התכנית

5.262 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|--------------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | הגליל התחתון |
| | קואורדינאטה X | 242484 |
| | קואורדינאטה Y | 730377 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: כפר קיש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 15364 | מוסדר | חלק | | 19 |

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 01/03/2001 | 1862 | 4967 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10988. הוראות תכנית ג/ 10988 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 10988 |
| 13/12/2017 | 2258 | 7640 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 21904 |
| 23/10/1984 | 114 | 341 | | החלפה | ג/ 4384 |
| 01/08/2004 | 3547 | 5318 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 13618 |
| 13/05/2015 | 5655 | 7039 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20069 ממשיכות לחול. | החלפה | ג/ 20069 |
| 29/05/2013 | 5017 | 6601 | | החלפה | גת/ מק/ 4 /4384 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | מיכל סופר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מיכל סופר | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | טבלת זכויות והוראות בניה בשטח חקלאי | 20: 14 31/03/2020 | מיכל סופר | 31/03/2020 | 1 | | מחייב | זכויות בניה מאושרות |
| לא | | 21: 25 06/08/2018 | מיכל סופר | 06/08/2018 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 | | | כפר קיש מושב עובדים להתיישבות | כפר קיש | (1) | | 04-6767614 | | agudakfk@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קיש, מיקוד 1933000.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | שושנה קוטלר | | | כפר קיש | (1) | | | | |

(1) כתובת: כפר קיש.

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 |
|----------------|-----------|-----------|---------------|------------|------|------|-----|-------|-----|------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | מיכל סופר | 5430478 | studio 826 | נהלל | (1) | | | | studio826arc@gmail.com |

(1) כתובת: מושב נהלל מיקוד 106000.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

ניוד שטחים ושינוי קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-ע"פ סעיף 62א (א) (1) לחוק, התכנית מניידת שטחים ללא שינוי בזכויות בנייה

2-ע"פ סעיף 62א (א) (4) לחוק, התכנית משנה קווי בנין



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 בישוב כפרי | 40 |
| קרקע חקלאית | 410,400 |
| סימון בתשריט | תאי שטח כפופים |
| הנחיות מיוחדות | קרקע חקלאית |
| | 400 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------------|--------------|------------|
| מגורים בישוב כפרי | 1,993 | 37.88 |
| קרקע חקלאית | 3,268 | 62.12 |
| סה"כ | 5,261 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|-----------------|--------------|
| מגורים בישוב כפרי | 1,993.07 | 37.88 |
| קרקע חקלאית | 3,269.08 | 62.12 |
| סה"כ | 5,262.14 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>ע"פ תכנית ג/20069</p> <p>א. מגורים-יותרו 3 יח"ד ב-3 מבנים (יח"ד+יח"ד בן ממשיד+יח"ד הורים באשור ועד המושב) השטח ביעוד מגורים ביישוב כפרי לא ישונה מתוקף תכנית זו.</p> <p>ב. בנוסף לשימוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן-</p> <p>1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים:</p> <p>גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גדול בע"ח למיניהם.</p> <p>מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור.</p> <p>סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>שימושים מתוך קבוצה זו ימקמו בעיקר בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.</p> <p>2. קבוצה מס' 2 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכ"ו והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית-תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני יחורים וצמחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גדול 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 והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית-והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית-מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים המשתלבים בפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקני הפיסיים לתכנון של משרד התיירות) הסעדה שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> |



| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|--|
| | <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתדיישים-הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתדייש במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'... שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתדייש כגון:</p> <p>גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד בריכה טיפולית.</p> <p>הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> <p>הקמת בריכת שחיה בהתאם לתכנית מאושרת ג/ 13618.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>איכות הסביבה</p> <p>ג. הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ככלל פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים. 2. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות. 3. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם. 4. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד' 5. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר. 6. פעילות פל"ח שבה נדרשים מים בתהליך היצור תותר רק בישוב בו קיימת מע' ביוב מרכזית. 7. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא. 8. איכות אוויר- <p>ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי יותקנו מערכות המתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>9. רעש-</p> <p>מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעת היום והלילה, לימי חול</p> |

4.1

מגורים בישוב כפרי

ומועד (לרבות שעות מנוחה) בשעות 06:00 עד 22:00 עד DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.
 10. לא יותרו שמושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.
 11. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.

הוראות בניוי

ב

מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחמרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
 2. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.
 3. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדסת הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, העל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 60 X 40 ס"מ

חניה

ג

דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תניעה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.

תנאים למתן היתרי בניה

ד

הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.
 2. תנאי לקבלת היתר בניה הינו השתתפות היום באופן יחסי של הישוב/תושב בהוצאות התכנית ועריכתה.
 3. תנאי להוצאת היתר בניה חקלאי עבור מבנה משק הינו אישור משרד החקלאות.

תשתיות

ה

בדיקת תשתיות וכשר נשיאה:
 לא יינתנו היתרי בניה לאחר ניצול של 30% מסך כל הקבולת ליישוב, אלא באישור הוועדה המקומית והמחוזית, לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת תשתיות וחיבטים תכנוניים נוספים. בישובים בהם קיימת תכנית מתאר לא מעודכנת ו/או אשר אין בהם תכניות מעודכנות לתשתיות תחול חובת הכנת תכנית מתאר חדשה. כמו כן רשאית הוועדה המקומית לדרוש אישור תכניות ביוב, מים וניקוז וכן תכנית שיפור מע' הכבישים כתנאי להמשך מימוש בתכנית. בדיקת בשר נשיאת התשתיות תבצע ע"י מהנדס המועצה, מהנדס הוועדה ויועץ מומחה אשר ימומן ע"י הישוב.

בתאי שטח הרלוונטים בהם מסומן מעבר קן מים באיכות מי שתייה ע"פי תמ"א 34/ב/5 יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים.

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|---|
| ו | <p>תנאי להפעלה</p> <p>כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים א' תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי דין, בתנאי לשימוש.</p> |
| ז | <p>אזורים מיוחדים</p> <p>א. הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח</p> <p>קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים הנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים" יחד עם זאת במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.</p> <p>ב. הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח :</p> <p>ניתן יהא למקם לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ'ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה כנ"ל-הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכד') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות : התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. במסמכות מהנדסת הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחוו"ד יועץ התחבורה.</p> |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>א. באזור החקלאי יותרו השימושים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה בתי צמיחה. 2. בית גידול לפטריות. 3. מבנים לגידול בעלי חיים, (דיר צאן, רפת לחלב, מפטמה, אורווה), למעט גידול חזירים. 4. לולים לגידול עופות. 5. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה : <p>-בית אריזה, מחסן חקלאי</p> <p>-אחסנת תוצרת החקלאית, מכון רדיה</p> <p>-משרד משקי</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי-גנרטור, בריכת אגירה וכדומה. 7. דרכי גישה, חניות וגינן. 8. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט. 9. לא תותר בשטח הפתוח על חלקה א', אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה, ואינה חורגת בהקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלת על שמוש דומה בתוך המבנה. ג. בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות יותרו כל השימושים המותרים באזור המגורים בישוב כפרי פרט לשימוש מגורים. יותרו שימושים מקבוצות 2 ו-3 של פל"ח במידה והוועדה המקומית שוכנעה |

קרקע חקלאית

4.2

שלא ניתן לקיימם בשטח בייעוד מגורים באזור כפרי.

שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן-

2. קבוצה מס' 2 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:

א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכ"ו והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ב. חקלאות תיירותית-תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוץ יחורים וצמחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

ג. גדול בעלי חיים מיוחדים-כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

ד. טיפול בכלים חקלאיים- מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית-והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:

א. תיירות כפרית-מבנים ומתקנים לשמושים תיירותיים המשתלבים בפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפסיים לתכנון של משרד התיירות) הסעדה שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').

ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתישבים-הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'... שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.

ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתישב 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.

הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.

קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'

הוראות

4.2.2

איכות הסביבה

א

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| 4.2 | קרקע חקלאית |
|-----|--|
| | <p>ב. מפגעים ומטרדים : יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי בעלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן :</p> <p>- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961</p> <p>- פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3 ב', 42 א'-73)</p> <p>- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992.</p> |
| ב | <p>הריסות ופינויים</p> <p>גמר שימוש במבנים</p> <p>א. 10 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בע"ח יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגעי חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.</p> <p>ב. בתי צמיחה-בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.</p> <p>ג. בית הצמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-5 שנים- יפורק או יהרס.</p> |
| ג | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p> <p>פסולת חקלאית</p> <p>א. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פזורה הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האיזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להוצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</p> <p>ג. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>ד. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>ה. פגרים : פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת-הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).</p> <p>7. חומרים מסוכנים</p> <p>א. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.</p> <p>ב. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ג. שימוש בתכשירי הדברה וחסוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.</p> <p>ד. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.</p> <p>ה. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה</p> |

קרקע חקלאית

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.

ז. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

8. אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל דלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב) יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

9. שפכים ותשטיפים וביוב

א. שפכים סניטארים הומאנים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.

ב. לפני שטיפת הלול וחיטוי, ינוקה הלול מכל לכלוך ואבק ביסודיות רבה, ובכלל

זה. רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מסלי שיקון בשלילויות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים.

ג. כל בקשה להיתר בניה לחוות לולים שתוגש מכוחה של תוכנית זו, תכלול תאור פתרון מלא

לסילוק שפכים/תשטיפים בהתאם למפורטת בנספח המים וביוב לתוכנית. כל סטיה מהאומר בנספח טעונה אישור בכתב של המשרד להגנת הסביבה ובמשרד הבריאות.

ד. כאשר תבוצע שטיפה ללול, ינוקזו השפכים למיכל טיפול קדם (מפריד מוצקים סטאטי) ומשם יפוגו השפכים אל פתרון הקצה.

ה. בהיעדר מערכת הביוב סמוכה ועקב כמויות השפכים הקטנות, ייאגרו הנוזלים (מתשטיפי ניקיון

הלול) עד לסילוקם במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק נפח המיכל לא יהיה

קטן מ 10 מ"ק במהלך עבודת שטיפת הלול יסולקו התשטיפים מניקיון הלולים, לאחר טיפול הקדם ע"י ביובית, ויועברו אל מערכת מאושרת לטיפול בשפכים.

ו. טיפול הקדם לתשטיפים מנקיון הלולים יכלול שיקוע וסילוק מוצקים.

ז. ככלל, תינתן עדיפות לפתרון ביוב עבור סניטארי וכן עבור מי התשטיפים מנקיון

הלולים, המתבסס על חיבור למערכת ביוב מרכזית. בכל מקום שבנספח מים וביוב מוצע פתרון מקומי, אך ניתן לבצע במקומו חיבור למערכת ביוב מרכזית יש להעדיף התחברות לרשת הביוב

האזורית.

10. איכות אוויר

א. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו

אל שכונת המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

ב. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר 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-ש 972

-תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב-1992

-חוק למניעת שריפות בשדות התשי"י-1949

11. רעש

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

תנאים למתן היתרי בניה

ד

לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.

2. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.

3. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.

4. תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים:

א. אישור משרד החקלאות

ב. אישור משרד הבריאות

ג. אישור רשות הניקוז האיזורית

ד. בתי צמיחה: בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר בנייה את התקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.

תנאי בהיתר: בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא ישמש למטרתו במשך למעלה מ-3 שנים-יפורקו או ייהרס.

ה. בתי גידול לבעלי חיים: תנאי בהיתר: 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.

ו. תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באיזור חקלאי): בסמכות הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.

ז. בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.

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

ט. ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:

1. נכלל ברשימת השימושים והתכליות

2. הוגשה ואושרה בקשה בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.

י. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הגשת מסמך הסוקר את ההשפעה על הסביבה, אישור משרד לאיכה"ס, משרד הבריאות, משרד החקלאות וכן אישור נספח הסדרי תנועה (ערוך ע"י יועץ תחבורה) ע"י משרד התחבורה. הוועדה המקומית תחייב את היזם לבצע פעולות שונות לטיפול נופי למניעת מטרדים ויזואליים סביבתיים וכן במציאת פתרונות הנדסיים וטכנולוגיים המנועים השלכות סביבתיות שליליות. בעל הקרקע יחוייב בנטיעת עצים וצמחיה מסתירה לאורך הגבולות של נחלתו, בהתאם לנספח נופי שיוגש ויאושר כחלק ממסמכי הבקשה להיתר. לא תותר הקמת מרכז מזון במסגרת תכלית זו ובמסגרת אחוזי הבנייה הנ"ל.

יא. הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי ותתן אפשרות לועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה.

יב. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתנאים הנ"ל או מאחד מהם למבנים חקלאיים בשטח עד 300 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| 4.2 | קרקע חקלאית |
|-----|---|
| ה | <p>הנחיות מיוחדות תיחום ומרחקים א. אזור גידול בע"ח יהיה מגודר ומתוחם כך שהכניסה תהא באופן מבוקר דרך הכניסה הראשית תוך הקפדה ובקרה וטרינרית. ב. המרחקים בין ריכוזים של בעלי חיים ומרחקי הצבה של מבנים חקלאיים משימושים גובלים ייקבעו בהתאם להנחיות של משרד החקלאות ולפי טבלאות משרד החקלאות ועדכוניהן מעת לעת. מצורפת טבלת מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים של משרד החקלאות.</p> |
| ו | <p>פעילות חקלאית רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן א. הרפת(והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ופני תדירות מי גשמים. ב. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת(ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל. ג. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראות זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה ישובית או איזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים. במפטמה ו/או בדיר צאן, שכון בעל חיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק. ד. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל המערכת הניקוז האזורית לשטח הרפת. ה. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופת קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים. ו. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי אחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים. ז. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים- ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק. ח. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהסרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצרוך הזרמת השפכים אל מערכת האיזוסוף הציבורית. 13. לולים(מטילות ו/או פיטום, הודים) א. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי-נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק. ב. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של הלשלשת אל מחוץ למבנה. ג. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן או מסוע מכני לפינוי הזבל. ד. אין להקים לולים פתוחים בתוך הנחלות אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל המערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> |

קרקע חקלאית**4.2**

ו. יש להקים מערכות ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

14. בתי צמיחה

א. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.

ב. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.

ג. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסויימים על מצע מנותק או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|---------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|------------------------|-----------------|--------------|---------|---------|------|-----|-------------|-------------|-------------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | | |
| 5 | 0 | 3 | 3 | 2 | 9 | 3 | 25 | סה"כ שטחי בניה (1) 550 | | | 100 | 450 | 2500 | | 40 | | מגורים בישוב כפרי |
| 5 | 0 | 0 | 0 | 1 | (4) | (3) 4 | 40 | 160 | | | | (2) 160 | | 400 | אירוח כפרי | קרקע חקלאית | |
| 5 | 0 | 0 | 0 | 1 | (4) | | 40 | 200 | | | | (5) 200 | | 400 | קרקע חקלאית | קרקע חקלאית | |
| 5 | 0 | 0 | 0 | 1 | (4) | | 40 | 140 | | | | 140 | | 400 | תעסוקה | קרקע חקלאית | |
| (7) | (7) | (7) | (7) | 1 | 4.5 | | 40 | 40% | (6) | (6) | (6) | (6) | | 410 | | | 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:

- שימושים מקבוצות 2 ו 3- ימוקמו בתוך הייעוד "מגורים ביישוב כפרי" במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי אין אפשרות למקם שימושים אלו בתחום המגורים יותר להקים בייעוד חקלאי המסומן עם הנחיות מיוחדות. שימושים מקבוצה 1 ימוקמו בעיקר בייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות, בכפוף למפורט בסעיף 4.1 בכל מקרה, סכום הזכויות שימומש בשני הייעודים לא יחרוג מסה"כ הזכויות המוגדרות עבור שימושי פל"ח בנחלה.
- סך כל אחוזי הבנייה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה 50%



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מזכויות הבנייה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
ד. תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ אחוזי הבניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.
- (2) 160 מ"ר עבור שימושים תומכים לחקלאים פעילים.
- (3) 4 יח' ארוח
- בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- (4) 8 מ' לגג שטוח ו-9 מ' לגג רעפים.
- (5) קבוצת שימושים מס' 1 -200 מ"ר שמתוכם 100 מ"ר עבור גידול בע"ח.
- (6) בהתאם לתכנית ג/20069 טבלה 5.1.
- (7) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|---------------------------------|---|
| 6.1 | אדריכלות | <p>1. הנחיות אדריכליות:</p> <p>1.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו. לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>1.2 לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>1.3 מקומות לתליית כביסה, דודי שמש ומשטחי קולטי שמש, ארובות, מתקני מיזוג אוויר וכדומה, יוצנעו ו/או יוסתרו ע"י מסתורים מתאימים ו/או ישולבו אדריכלית במבנה. לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>1.4 חומרי הגמר החיצוניים יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיים ארוך, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>חומרי גמר אפשריים לחזיתות המבנים: טיח, בטון חשוף, אבן עץ וזכוכית.</p> <p>לא יותר שימוש בפח, אסבסט, ניילון וכדומה.</p> <p>1.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.</p> |
| 6.2 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה | <p>אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> |
| 6.3 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה | <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה.</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.</p> |
| 6.4 | ביוב | <p>תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת ביוב קיימת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> |
| 6.5 | ניקוז | <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית של הישוב.</p> |
| 6.6 | חניה | <p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה.</p> |
| 6.7 | חלוקה ו/ או רישום | <p>החלוקה המופיעה בתשריט הינה חלוקה תכנונית מנחה, תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה בהתאם לחוק התו"ב התשכ"ה 1965.</p> <p>רישום החלוקה יבוצע בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> |
| 6.8 | חשמל | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים</p> |

ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני 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

3.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

2.0 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

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

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

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

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

0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה

בתאום עם חברת חשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון

1.0 מ' י. ארון רשת

3.0 מ' יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים

מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום 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 בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 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,

| | |
|---|--------------------|
| <p>6.8 חשמל</p> <p>כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | <p>6.8</p> |
| <p>6.9 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> | <p>6.9</p> |
| <p>6.10 פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> | <p>6.10</p> |
| <p>6.11 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | <p>6.11</p> |
| <p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה מצבם של המבנים סוג הפעילות המתקיימת בנחלה פרוט השימוש בנחלות הגובלות לרבות מגורים שמושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונים והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד ראה נספח ב' לתקנון.</p> <p>ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי כולל תכנית גינון לרבות הסתרה בתחום הנחלה.</p> <p>ד. לא ינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משקד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש(לפי שקול דעת הוועדה המקומית) 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>ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה(כמפורט בסעיף ה' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי מטרד בריאותי ומטרד בטיחותי רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ו. בדיקת תשתיות :</p> <p>א. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה : דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.</p> <p>ב. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.</p> <p>ג. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.</p> <p>ד. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.</p> <p>ז. היתר בניה לשימושים הכוללים בקבוצות 2 ו-3 ינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר</p> | <p>6.12</p> |




תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| | |
|--|---|
|  | <p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בנחלה דרך קבע. ח.לא ינתנו היתרי בניה תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. ט.כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשמושים מקבוצות 2 ו-3 כמפורט בסעיף 4.1.1 ב. ימוקמו באזור המגורים בנחלה במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, יהיה זה מסמוכתה להתיר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים. י.תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית. יא.תנאי למתן היתרי בניה שכדי לממשו יש צורך בעקירה או העתקה של עצים בוגרים יהיה אישור פקיד היערות. יב.בתאי שטח הרלוונטים בהם מסומן מעבר קו מים באיכות מי שתייה עפ"י 5/ב/34 יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים. יג.תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו- א.השלמת עבודות שיקום ושדרוג מט"ש "שדה אילן" בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הוועדה המקצועית למים לביוב אישור בכתב של תאגיד מים וביוב "כפר גליל תחתון" ו/או של משרד הבריאות בדבר השלמת עבודות כנ"ל ישמש הוכחה בפני הוועדה המקומית לצורך מילוי תנאי זה. ב.על הוועדה המקומית לתכנון ולבניה להתנות מתן היתרי בניה מכח תכנית זו במילוי דרשותיהם של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה בנוגע לשינויים הנדרשים בתשתיות המים והביוב הנוגעות למימוש השינויים המפורטים בנספח המים והביוב לתכנית.</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
|  | <p>6.13 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
|  | <p>6.14 מבנים קיימים</p> <p>א.ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים: 1.הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2.לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3.ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד. 4.תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים תוספת לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק.תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית. 5.ועדה מקומית רשאית להסב מבני חקלאי קיים בהיתר למטרות לא חקלאיות ע"פ תכנית זו בהתאם למעטפת הקיימת ובכפוף להליך ע"פ סעיף 149 לחוק. 6.המבנים המסומנים בתשריט על גבי 2 יעודים ואינם בעלי היתר כדן יוגדרו כמבנים חורגים לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה ותנתן להם ארכה של 7 שנים מיום אישור התכנית לצורך הסדרתם כחוק ולפי נהלי רשות מקרקעי ישראל במידה ולא יוסדרו המבנים יחויבו בעלי הנחלה להרסם ע"י הוועדה המקומית.</p> |
|--|---|

| |
|------------------------------|
| <p>7 ביצוע התכנית</p> |
|------------------------------|

| |
|------------------------------|
| <p>7.1 שלבי ביצוע</p> |
|------------------------------|

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מבא"ת 2006

תכנית מס' ג/20069

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה בשטח חקלאי - מצב מוצע

| מטרים | גובה בניה מקס' | אחוזי בניה/שטח בניה מקס' (3) | | | | | קווי בנין במ' (1) | | | סוג מבנה |
|-------|----------------|------------------------------|---------------------|---------------------|----------------|----------|-------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|
| | | סה"כ | לכסוי הקרקע (תכסית) | שטחים עיקריים ושרות | מעל מפלס כניסה | קדמי (2) | אחורי | צדדי | גודל מינימלי (במ"ד) | |
| 10 | 1 | 80% | 80% | 80% | 80% | 50 | 10 | לפי טבלאות משרד החקלאות | 2,400 | מגרש |
| 12 | 1 | 40% | 40% | 40% | 40% | 20 | 10 | החקלאות | | מבנים לגידול בע"ח ולולים |
| 10 | 1 | עד 2000 מ"ר | עד 2000 מ"ר | עד 2000 מ"ר | עד 2000 מ"ר | 5 | 10 | | | בית אריזה, |
| 3 | 1 | עד 100 מ"ר | עד 100 מ"ר | עד 100 מ"ר | עד 100 מ"ר | 5 | 10 | 1-3 מ' | מחסן חקלאי | |
| 7 | 1 | עד 500 מ"ר | עד 500 מ"ר | עד 500 מ"ר | עד 500 מ"ר | 5 | 10 | | עבוד העשייתי ביתי | |
| 4 | 1 | עד 70 מ"ר | עד 70 מ"ר | עד 70 מ"ר | עד 70 מ"ר | 5 | 10 | | משרד משקי | |

- (1) מחייחים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה.
- (2) מגבול אזור המגורים של הנחלה.
- (3) סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על 40% למבנים לגידולי בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה או 80% במקרה של בני צמיחה.
- (4) המרחקים בין השמושים החקלאיים הגובלים יהיו על פי טבלת מרחקי ההצבה של משרד החקלאות, העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

7 מרץ, 2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 21 מתוך 31