

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0745364

הסדרת נחלה 25 - נתיב השיירה

צפון

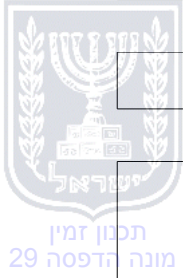
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר על תכנית הצרחת שטחים בין יעוד חקלאי ליעוד מגורים של אותה נחלה ללא שינוי בסה"כ השטחים. בנוסף התכנית מפצלת מגרש מגורים מנחלה ללא שינוי יח"ד המותרות. כמו כן התכנית מסדירה קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הסדרת נחלה 25 - נתיב השיירה

מספר התכנית 201-0745364

1.2 שטח התכנית 21.913 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



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

חבל אשר

קואורדינאטה X

212460

קואורדינאטה Y

766780

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח הישוב, נתיב השיירה 25.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: נתיב השיירה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפון מזרח הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19944	מוסדר	חלק		15, 40

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 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 20448	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20448 ממשיכות לחול.	7089	7842	05/08/2015
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרי רימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		פרי רימר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		27/06/2019	פרי רימר	18: 09 02/07/2020		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	דליה סולימנפור			נתיב השירה	(1)				adis4884@walla.com
	פרטי	שמשון סולימנפור			נתיב השירה	נתיב השירה (1)				adis4884@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נתיב השירה 25. ד.נ. אשרת.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר	29886		נס עמים	(1)		04-8266330	04-8266330	riehmermp@012.net.il
מודד	מודד	סעיד סעב	762	סעיד סעב מודד	אבו סנאן	(2)		04-9967147		saidsaab7@gmail.com

(1) כתובת: נס עמים.

(2) כתובת: אבו סנאן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

תכנית הצרחת שטחים בנחלה 25 נתיב השיירה ופיצול מגרש מנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בין היעודים מגורים וחקלאי תוך שמירה על סה"כ השטחים בכל יעוד.
2. הסדרת קו בנין בהתאם למצב הקיים.
3. פיצול מגרש למגורים מנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	300
מגורים בישוב כפרי	200
קרקע חקלאית	102 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	200
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,415.33	15.59
קרקע חקלאית	18,487.06	84.41
סה"כ	21,902.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500	2.28
מגורים בישוב כפרי	2,915.33	13.31
קרקע חקלאית	18,487.06	84.41
סה"כ	21,902.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ביעוד זה תותר : א. יח"ד מגורים אחת בלבד, ב. שימושים משרדיים, שירותים אישיים, סטודיו לאומנות וקליניקה רפואית, במסגרת מבנה המגורים, לשימוש בעל המקום ומשפחתו. שימושים אלו יותרו בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים. היקף השימושים הנוספים למגורים יוגבלו עד ל-50 מ"ר ויהיו על חשבון שטחי הבנייה למגורים ולא בנוסף להם. ג. בריכת שחיה פרטית: הבריכה תוקף בגדר בטיחות ובשער ננעל. היתר בנייה לבריכת השחיה יותנה באישור הגורמים המוסמכים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות - המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. - בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר ודוגמתם - בכל יח' דיור יוצב שלט מואר לזיהוי הכתובת. - כל הצגת בבניין (מים, ביוב, מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה מוסתרת. - תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג, המיזוג ותליית הכביסה, למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. אנטינות וצלחות לווין יותקנו במקום מוצנע. - קירוי המבנים ייעשה בגגות שטוחים או בגגות משופעים מצופי רעפים משולבים בגגות שטוחים. לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטם ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הגגות נצפים ממבנים אחרים. - תותר הקמתן של עליות גג במבנים עם גג משופע. - עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.
ב	בינוי ו/או פיתוח יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תוכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל, ופתרון תנועה. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי 0= מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

4.1

מגורים א'

בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', , בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש. במרווחים צידיים ואחורי תותר הקמתן של פרגולות גנניות לתמיכת צמחים מטפסים בהתאם לתקנות והבנייה . .

4.2

מגורים ב'שוב כפרי

4.2.1

שימושים

- א. מגורים: 2 יח"ד כולל יח"ד קטנה.
- ב. שימושים תומכי חקלאות -
1. תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות) הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'.
 2. משרדים למקצועות חופשיים שירותי חינוך ורווחה של המתיישב -הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.
 3. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:
 - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכירות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.
 - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.
 - בריכה טיפולית
 - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים
 - קייטרינג אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'
 - ג. שימושים המבוססים על פעילות חקלאית:
 1. עיבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית כפעילות משלימה לפעילות החקלאית לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
 2. חקלאות תיירותית,

תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי יחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר לה היצתע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.
 3. גידול בע"ח מיוחדים: כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי, קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.
 4. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים

4.2

מגורים בישוב כפרי

5. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית: הכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים

ד. מבנים חקלאיים :

- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית כגון : מיון , אריזה , אחסנה וקירור
- סככות : לאחסון ציוד כלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים

ה. תכנית זו אינה פוגעת במבנים קיימים שנבנו לפי היתר ערב אישור תכנית זו .

תיאסר בנייתם של מבני משק חדשים לאחזקת בעלי חיים .

במקרים חריגים תותר תוספת בנייה למבנים אלה במידה והיא דרושה ע"פ חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח תנאים סביבתיים נאותים , תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית .

ו. בריכת שחייה : הבריכה תוקף בגדר בטיחות ושער ננעל. שטחה של בריכת שחייה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה לבריכת שחייה יותנה באישור הגורמים המוסמכים .

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

יחד עם הגשת הבקשה להיתר , על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל המגרש , אשר תראה מיקום של מבנים קיימים , מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תוכנית זו , אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה .

- בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה , מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח , קירות, מעקות , שבילים , מסלעות , רחבות מרוצפות , פתרונות ניקוז , מתקני גז , אשפה , ארונות חשמל , ופתרון תנועה . כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים. ונצפים משטחי הציבור

-עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר .

- לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התוכנית

-כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו .

-חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד .

4.3

קרקע חקלאית

4.3.1

שימושים

בתאי שטח 100 ו-102 בשטח החקלאי יותר לגידולים חקלאיים בלבד - ללא זכויות בניה.
א. עיבוד חקלאי , פרדסים , מטעים , מרעה.

בתא שטח 101 בשטח החקלאי יותר לבנות :

א. עיבוד חקלאי : פרדסים, מטעים, מרעה ומבנים חקלאיים ושימושים המותרים לפי תכנית ג/21904 באזור רגישות 6.
ב. בתי צמיחה.
ג. בתי גידול פטריות.

4.3

קרקע חקלאית

ד. מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה, למעט גידול חזירים) ,
ה. בריכות דגים, עופות מים וכלביה -עפ"י תוכנית מפורטת
ו. לולים לגידול עופות למעט עופות מים, -עפ"י תוכנית מפורטת
ז. חווה לגידול יענים (ללא משחטה) -עפ"י תוכנית מפורטת
ח. מבנים סככות ומתקנים לצורך יצור חקלאי המשמשים את הנחלה: בית אריזה מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של תוצרת חקלאית (מכון רדייה, מחלבה), משרד משקי.
ט. מתקנים הנדסיים לשירות המשק החקלאי: גנרטור, בריכת אגירה וכד'.
י. דרכי גישה, חניון וגינון
יא. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט
יב. בתחום רצועת נחל בית העמק ושל נחל געתון תיאסר בניית מבנים חקלאיים חדשים, ויותר עיבוד חקלאי והקמת חממות בלבד.
יג. מתקנים ליצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 10/ד/10 על עדכוניה ועל שינויה

4.3.2

הוראות

א

איכות הסביבה

הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, מבנים והיבטים סביבתיים:
ז. שפכים, תשטיפים וביוב:

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בהוראות אלו, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.
2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפיתרון זמין מונח הדפסה 29 שגורש ע"י הרשות המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

ח. אחסון דלקים:

1. אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן במאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק.
2. במאצרה לא יהיה פתח ריקון ותחתון והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

ט. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים:

1. 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.
2. איכות אויר - כל פעילות העלולה לגרום לפליטת חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות /חוקים למניעת מפגעים:
- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחומרים), התשכ"ב-1992.
- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר), התשל"א-1972.
- תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב-1992.
- תקנות למניעת שריפות השדות התש"י - 1949.
3. מפגעים ומטרדים כללי - יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים/פקודות שלהלן:
- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961.

4.3

קרקע חקלאית

- פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3 ב, 42א-73).

- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992.

4. מטרדי תנועת כלי רכב - לא תותר פעילות העלולה לגרום למפגעים או מטרדי תנועת כלי רכב עקב ריבוי ו/או צפיפות בתנועה באזורים מסוימים ובמיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות החקלאית הרגילה בנחלה.

ב

איכות הסביבה

הנחיות סביבתיות, כללי:

- מטרתן של ההוראות שלהלן להגן על איכות הסביבה בשני מישורים עיקריים:

א. מניעת פגיעה בסביבה: איכות מים ומקורות מים, איכות האוויר ואיכות הקרקע.

ב. מניעת מטרדים סביבתיים המשפיעים ישירות על בני אדם כגון מטרדי ריח, מטרדי רעש, מפגעי תנועה וכיו"ב.

- בנושאי הטיפול בפסולת חקלאית, בעיקר זבל בעלי חיים ובשפכים שמקורם בפעילות חקלאית, תינתן העדפה לפתרונות בעלי אופי כלל יישובי או אזורי.

הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, מבנים והיבטים סביבתיים:

א. רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן.

1. הרפת/דיר על חצרותיו/ה והמתקנים הנלווים, תבנה/יבנה כשהיא/הוא מוגנת/ מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

2. במעלה שטח הרפת/דיר תיבנה מערכת הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

3. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של החיות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים.

חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון ברמה ישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.

ברפת בשר /דיר צאן, שיכון בעלי החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.

4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז הישובית שמחוץ לשטח הרפת/דיר.

5. 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 לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן איזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר אחת למספר ימים.

שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.

6. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים, ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק.

7. יוקם מתקן קדם - אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הישובית.

8. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאיסוף פגרים לקראת סילוקם מהמשק. פתרון כזה מחייב



4.3

קרקע חקלאית

תיאום עם השירות הוטרינרי.

ב. לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים)

1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.
2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מ' למניעת גלישה של לשלשלת אל מחוץ למבנה.
3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
4. רצוי להקים בנחלות לולים מבוקרים, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.
5. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
6. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק. מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכלי פגרי עופות - משרפות או בורות אטומים. פתרון כזה מחייב תאום עם השירות הוטרינרי.

ג

איכות הסביבה

נחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, מבנים והיבטים סביבתיים:

ג. אווירים ועופות מים.

1. אין לגדל אווירים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.
2. גידול אווירים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים. השימוש במים יותר רק לצורכי שתייה. לא יותר שימוש במים לצורכי שטיפת זבל.
3. 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 על דרישות אלו.
4. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
5. יש להתקין מערכת ו/או מתקן לאיסוף פגרים לקראת סילוקם מהמשק. מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכלי פגרי עופות - משרפות או בורות אטומים. פתרון כזה מחייב תאום עם השירות הוטרינרי.

ד. בתי צמיחה:

1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מחזור תשטיפים לצורכי השקיית המצע.
2. עודפים בלבד ממערכת המחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.
3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים על מצע מנותק.

ה. חומרים מסוכנים:

1. אחזקה ושימוש בחומרים מסוכנים חייבים קבלת היתר רעלים עפ"י החוק.



4.3

קרקע חקלאית

אחסון חומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לנדרש בתקנות וחוקי החומרים המסוכנים.
חומרי ההדברה והחיסוי יהיו לשימוש של אותו המשק.

2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים והתקנות וכן בהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

3. שימוש בתכשירי הדברה וחיסוי ליד מבנים (חממות, לולים וכד') ייעשה עפ"י הצעת נוסח (1/2001) של "תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים)", התשס"א-2001

4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן יהיה לנעול אותו ולהגביל את מי שנכנס אליו.

5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותבנינה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או ברכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

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

ו. פסולת חקלאית:

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת, ותדירות הפינוי הצפויה.
בכלל זה נכללים זבל בעלי חיים, פסולת גזם, פסולת פלסטיק וכל סוג פסולת אחרת שמקורה בפעילות המשקית.

2. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במיקום מוסתר ככל הניתן משטחים ציבוריים.

3. תכנון המתקן יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים לעובדים ולאחרים העלולים להיות חשופים או מושפעים ממטרדים אלו.

4. פגרים - יאוחסנו עד לסילוקם באופן שימנע היווצרות של מפגע סביבתי ובהתאם להנחיות המוסדות המוסמכים.

יש להבטיח שעופות ובעלי חיים אחרים לא יוכלו לגשת לפסולת, לאכול ממנה, או לפזרה, למנוע פעילות גורמי מחלות והפצתם ולמנוע מטרדי ריח. הפגרים יפזרו תוך 24 שעות (בשבתות וחגים תוך 48 שעות) בהתאם לתקנות מחלות בעלי החיים (פסדים) התשמ"א 1981, והוראות המוסדות המוסמכים.

הוראות בינוי

המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני ממשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות.

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי הבניה למבנה חקלאי בתחום נחלה יותנה בקבלת אישור ממשרד החקלאות, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז המקומית
- בתי צמיחה: בסמכות הועדה המקומית להגביל בהיתרי הבניה את תקופת השימוש במבנה סוג

4.3

קרקע חקלאית

הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש, על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר. בית הצמיחה הבנוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-10 שנים, יפורק וייהרס.

- בתי גידול בעלי חיים. בהיתר הבניה יכלל תנאי לפיו, 10 שנים מיום הפסקת השימוש במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע למצבה הקודם לבחינת 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.

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים:

- מפה מצבית מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים והמקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות.

-תוכנית פיתוח מפורטת לאיזור הבניה נשוא הבקשה להיתר, הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים קירות תומכים, ניקוז, פתרון לטיפול בשפכים, פתרון לסילוק אשפה, מתקנים לטיפול בפגרים, פתרונות נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינות, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון נטיעות הפרדה והסתרה בין במבנה לדרכים סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התוכנית ופירוטה כפי שתקבע הועדה המקומית.

-תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פרוט חומרי הבניה והגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו הזמן. יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכויות אור ואויר של המבנים הסמוכים.

- פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי דלק וגז וכל מתקן אחר הכולל במבנה.

- בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה לתוספת בנייה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות בטיחות ועמידה בתנאי תוכנית זו.
- בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

- בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהוו מפגע סביבתי.

- ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:

א. השימוש החדש נכלל ברשימת השימושים שבסעיף 4.2 לעיל

ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו

- תנאי למתן היתר בניה הוא אישר רשות הניקוז המקומית

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים	300	500	240 (1)	60	300	300	45	1	7.5 (3)		2 (4)	0 (5)	3 (5)	3 (6)
מגורים ב' / בשוב כפרי	מגורים	200	2915	295 (8)	65	360	360	27	2 (10)	7.5 (3)		2 (4)	11 (11)	11 (11)	12 (12)
מגורים ב' / בשוב כפרי	פעילות לא חקלאית	200	2915	300 (14)				11		5.5 (15)		2	16 (16)	16 (16)	17 (17)
מגורים ב' / בשוב כפרי	מבני משק	200	2915	200 (18)				7		5.2			16 (16)	16 (16)	17 (17)
קרקע חקלאית		101	18487	70%			70%	70		8		1	3	3	6

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- קו בנין לבריכת שחייה פרטית יהיה 2 מטר, מלבד קו בנין אחורי (בגבול עם השטח החקלאי) שתותר גם בקו בנין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף תותר בריכת שחיה פרטית בשטח מירבי של 50 מ"ר.

(2) ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות הבניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבניה.

(3) 7.5 מ' בגג שטוח ו-8.5 מ' בגג משופע. למבנה עזר וחניה 3.5 מ'. גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר של מפגש חזית המבנה עם הקרקע.

(4) בנוסף תותר קומת מרתף ועליית גג.

(5) בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי 0, בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכוון המגרש ושהגג יתקף לכוון המגרש של המבקש.

(6) או לפי תשריט, בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי 0, בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכוון המגרש ושהגג יתקף לכוון המגרש של המבקש.

(7) או לפי תשריט, תותר הקמת חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות חשמל ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

(8) יחיד 1 גדולה בשטח 240 מ"ר + יחיד קטנה צמודה בשטח 55 מ"ר. תותר בריכת שחיה פרטית בשטח מירבי של 50 מ"ר ובמרחק מזערי של 2 מ' מהמבנה.

(9) ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבניה.

(10) כולל יחיד קטנה 55 מ"ר.

(11) לפי תשריט. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכוון המגרש של המבקש.

(12) לפי תשריט. יותר קו בניין 0, בהסכמת שכן, בתנאי שניקוז גג המבנה יהיה לתחום המגרש ולא למגרש השכן..

(13) לפי תשריט. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו קדמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להגבהת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

(14) לשימושים תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יוגדרו זכויות בניה שלא יעלו על 300 מ"ר בכל נחלה וזאת בהתאם לפירוט הבא : א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית. ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאות פעילים. ב. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בסעיף א לאלו המפורטים בסעיף ב ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלו לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לסעיף זה וסך כל הזכויות הבניה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר. יותר תמהיל של יחידות אירוח בכל נחלה בטווח של 20-55 מ"ר.

(15) גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר של מפגש חזית המבנה עם הקרקע.

(16) לפי תשריט.

(17) לפי תשריט. יותר קו בניין 0 לכוון קרקע החקלאית של אותה נחלה.

(18) עבור מבנים חקלאיים ללא בעלי חיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	סביבה ונוף	באזור המגורים, מומלץ לטעת חיץ צמחי (עצים ירוקי עד בעלי עלווה צפופה) בין גבול תא השטח הרגיש הפונה לשטחים חקלאיים לבין קו הבניין הקרוב שבייעוד הרגיש, ע"מ למזער את ההשפעה של ריסוסים שמתבצעים בשטחים חקלאיים.
6.2	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות
6.3	חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 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 אוירי מבודד (כא"מ) 20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון - 1 מ' י. ארון רשת - 3 מ' יא. שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.4	ביו, ניקוז, מים, תברואה	- ביו. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביו. מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

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

- תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

ביוב

קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי השתיה וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

6.6

ניהול מי נגר

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

2. תכנון שטחים חקלאיים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים חקלאיים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים חקלאיים.

3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור

2. היתר בניה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש

3. קווי בניין מעץ לשימור 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד יערות.

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

- ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תוכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומי עבודות הבניה ובפיתוח.
- ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח.
- ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

6.9

פיקוד העורף

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

6.10

פיתוח סביבתי

- א. תנאי למתן היתר בנייה הנו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכד', הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה באזורי מגורים א' הנו קביעת מפלסי 0.0 מתואם בין מגרשים שכנים קיימים ומתוכננים ואישורו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ד. מפלס 0.0 למבנה באזור מגורים א' ייקבע בתכנית בינוי לכל מקבץ מגרשים סמוכים.
- ה. גדרות תהיינה אטומות עד גובה שאינו עולה על 1.0 מ' מפני מפלס פיתוח סופי. מעבר לגובה זה יותרו גדרות שבכה בלבד לצורך תמיכת צמחייה. מעקות בטיחות יהיו שקופים (שבכה או סורג או דומה) בגובה הנדרש עפ"י תקן.
- ו. גר עילי. תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי גר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה להינו אישור של מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.
- ז. תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית.

6.11

שרותי כבאות

- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים למתן היתר בניה לשימושים חקלאיים, מבוססים על פעילות חקלאית ותומכים לחקלאים פעילים.
- א. תינתן עדיפות לשימושי חקלאות על פני פעילות לא חקלאית בנחלה. לא תאושר פעילות לא חקלאית אלא אם אין בה כדי לפגוע בפעילות החקלאית בנחלה או בנחלות סמוכות.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

ב. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע

ג. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם : חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסים לתכנון .

ד. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכל תכנית זו במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד' לשימושים העיקריים בנחלה מגורים ו/או פעילות חקלאית) ה. היתר בניה לשימושים תומכי חקלאים פעילים ולשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע .

ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה.

ז. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת .

ח. תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית .

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.

6.14

תשתיות

קווי חשמל חדשים, קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים

6.15

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו .

ג. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר מעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו שלא 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.

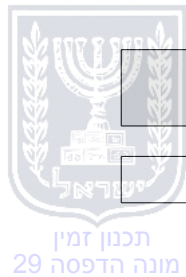
תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

היטל השבחה	6.16
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.	
טווח הרחקה	6.17
מבנה לולים (מטילות, פטם, הודים, רבייה, בתי אימון), לולי הסגר, מדגריות : - מבתי מגורים ויח' אירוח כפרי (1) -50 מ'. - מגבול דרך ותעלות שבתוך החלקה - 3 מ' (3). - מגבול חלקה שכנה - 6 מ'. מבנים או סככות רפת : - מבתי מגורים ויח' אירוח כפרי (1) -50 מ'. - מגבול דרך ותעלות שבתוך החלקה - 3 מ'. - מגבול חלקה שכנה - 6 מ'. מבנים לצאן : - מבתי מגורים ויח' אירוח כפרי (1) -30 מ'. - מגבול דרך ותעלות שבתוך החלקה - 3 מ'. - מגבול חלקה שכנה - 6 מ'. אורוות : - מבתי מגורים ויח' אירוח כפרי (1) -20 מ'. - מגבול דרך ותעלות שבתוך החלקה - 3 מ'. - מגבול חלקה שכנה - 6 מ'. מרכזי מזון : - מבתי מגורים ויח' אירוח כפרי (1) -150 מ'. - מגבול דרך ותעלות שבתוך החלקה - 3 מ'. - מגבול חלקה שכנה - 10 מ'. מבנים לתחמיץ : - מבתי מגורים ויח' אירוח כפרי (1) -40 מ'. - מגבול דרך ותעלות שבתוך החלקה - 3 מ'. - מגבול חלקה שכנה - 6 מ'. מכוני רדיית דבש, בתי צמיחה לפרחים וירקות : - מבתי מגורים ויח' אירוח כפרי (1) -20 מ'. - מגבול דרך ותעלות שבתוך החלקה - 3 מ'. - מגבול חלקה שכנה - 6 מ'. בתי צמיחה מחוממים באויר : - מבתי מגורים ויח' אירוח כפרי (2) -50 מ'. - מגבול דרך ותעלות שבתוך החלקה - 3 מ'. - מגבול חלקה שכנה - 6 מ'.	





טווח הרחקה	6.17
בתי רשת ובתי גידול לפטריות: - מבתי מגורים ויח' אירוח כפרי (1) -20מ'. - מגבול דרך ותעלות שבתוך החלקה - 3 מ'. - מגבול חלקה שכנה -6 מ'. (1) הכוונה למרחק מגבול ייעוד המגורים בנחלות. (2) התנור בחממה ימוקם במרחק 50 מ' לפחות מבית המגורים, החממה עצמה במרחק 20 מ' לפחות מבית המגורים. (3) המרחק מדרך המקשרת בין משקי עופות מסוג, משלוחה או מגיל שונים יהיה לפחות 30 מ'. מרחקי ההצבה מתעדכנים מעת לעת ע"י משרד החקלאות. ניתן לחרוג ממרחקים המצוינים בטבלה לעיל עפ"י אישור משרד החקלאות.	



ביצוע התכנית	7.
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
מידי בעת אישור תכנית זו	

