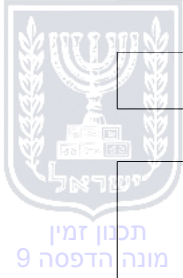


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0597237

מושב רמות משק 52



מחוז  
מרחב תכנון מקומי גולן  
סוג תכנית  
צפון  
תכנית מפורטת

**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 אחוד וחלוקת ללא איחוד וחלוקה המגרש מחדש בהסכמה לצורך אישור חלק מהמבנים הקיימים בנחלה, ומשנה את קווי הבניין הקבועים בתכנית ג/20298 מאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מושב רמות משק 52

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

219-0597237

שטח התכנית 1.2

5.799 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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	גולן
קואורדינאטה X	262400
קואורדינאטה Y	750650

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב רמות רמת הגולן

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

גולן - חלק מתחום הרשות: רמות

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

מושב רמות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201041	מוסדר	חלק	16	

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 3. הוראות תכנית תממ/ 2/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 2
27/12/2015	2234	7173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20298 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20298



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			היתם חאטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		היתם חאטר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	07: 12 31/12/2019	היתם חאטר	18/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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
ל"ר	פרטי	איתן ליס			רמות	(1)		04-6793114	04-6793114	liss1@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב רמות רמת הגולן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן ליס			רמות	(1)		04-6793114	04-6793114	liss1@bezeqint.net

(1) כתובת: מושב רמות רמת הגולן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ל.ר.	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	04-6558239	04-6560521	

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 נצרת עילית מיקוד 17105 ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	היתם חאטר		היתם חאטר מהנדס אזרחי ומודד מו	מסעדה	מסעדה		046984323		khater600@gmail.com





תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז הצפון .
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גולן
קבוצה מס" 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	<p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי והמנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובנגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום ( ספא, ברית שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו".</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב 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 .</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: *גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית . * עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו . * בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת . * 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" לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל .</p>
קבוצה מס" 1 - שימושים חקלאיים (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	<p>- גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמחיה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למינהם . - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית . - מבנה שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים .</p>
קבוצה מס" 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	<p>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו" והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .</p> <p>ב. 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 ייחורים וצמחים גידול קטטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד", אשר מלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים .</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, פינות חי, סוסים וכד". קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים .</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .</p>

מונח	הגדרת מונח
	ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה ( ללא שינוי סך מ"ר ביעודי הקרקע ) ..

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה על פי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ג/20298 על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	52A
מבני משק	52B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבני משק	52B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	52A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	3,311	57.10
מגורים בישוב כפרי	2,488	42.90
סה"כ	5,799	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	3,302.88	56.92
מגורים בישוב כפרי	2,500	43.08
סה"כ	5,802.87	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

א. מגורים על פי המוגדר בתכנית מס' ג/11964. בשטח זה יותרו 2 יח"ד, בשטח מקסימלי של 300 מ"ר כל יחידה, בשני מבנים ויח' הורים נוספת ( בשטח של 55 מ"ר) במבנה נוסף.

ב. בנוסף לשימוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות ע"פ הקבוצות להלן:

1. קבוצה מס' 1-שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים:  
-גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמחיה לסוגיהם וגידול בע"ח מיוחדים למטרות תיירות.

-מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.  
-מבנה שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.  
-סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

שימושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח המשקי הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאישור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.

2. קבוצה מס' 2-שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:  
א. עבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ב. 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 ייחורים וצמחים גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים.

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

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

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

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>3. קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים בפעילות נוספת במשק החקלאי והמנוהלים על ידי המתישב 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'.</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב 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 באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתישב כגון:</p> <p>- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>- טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>- בריכה טיפולית.</p> <p>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b> עיצוב אדריכלי</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פלי"ח יהיה תואם הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמר באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים בסדרי גודל שך 60*40 ס"מ.</p>
ב	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>א הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח</p> <p>קבוצות מס' 2 ו-3 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש מגורים. יחד עם זאת במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלק המגורים.</p> <p>ב. הנחיות למיקום פלי"ח:</p> <p>ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פלי"ח המשמש בעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון, וכד'</p>

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס 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 מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית. תנאי להיתר בנייה כנ"ל הגשת תכנית בינוי ופתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש ( בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות. התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

ג הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח :

א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.

ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה(פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים :

חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האויר או מים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/ שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מו האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, ורשות הכבאות.

ג. 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.

ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בניין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.

ה. 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.

ו. מס העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.

ז. איכות אויר :

ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון, לסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם החוק למניעת מפגעים.

ח. רעש :

מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות יום והלילה, לימי חול ומועד(לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.

ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

י. בשלב הבקשה להיתר בניה יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ומתונים



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>
	<p>המבטיחים עמידה בתנאים אלה</p> <p>ד. חניה ותחבורה: זיקת הנאה בדרך משותפת דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות. בתנאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר, תירשם זיקת הנאה זו בטאבו לטובת 2 בעלי הנחלות הסמוכות ולטובת האגודה לצורך מכבר רכב לפנוי וחרום.</p> <p>ה. תנאים להיתר: הועדה המקומית תודיע לוועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותיתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p> <p>ו. שימוש במבני פל"ח: כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים א תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p> <p>ז. חניה מקורה ומחסן: תותר חניה מקורה בקו קדמי וצדדי 0 בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש. במקרים של תנאי טופוגרפיה, המאפשרים, יותר מתח או הצמוד לחניה בקווי בניין 0.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מבני משק</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. בהתאם לתכניות ג/11964, ג/13973. תותר הקמת מבני משק חקלאיים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.</p> <p>ב. שטח זה יותרו מבנים קיימים המשמשים לגדול בע"ח. מבנים חדשים לגדול בע"ח יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות, משרד הבריאות והגנת הסביבה.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p>א</p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי להיתר הינו משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בנייה הינו עמידה בכל ההנחיות הסביבתיות למבני משק חקלאיים על פי המפורט בעסיף 6.19</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	3 (1)	0 (1)	3 (1)	3 (1)	8.5		70	10%			60%	1800	52B	מבני משק	מבני משק		
4 (3)	0	3	3	1	8.5		26				300 (2)	2488	52A	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי		
4 (3)	0	3	3	2 (5)	8.5	2 (4)	26		200		450	2488	52A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
4 (3)	0	3	3	1	8.5		26				200 (6)	2488	52A	קרקע חקלאית ונופש כפרי	מגורים בישוב כפרי		

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:

גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה. באם קיימת סתירה שאינה השינוי בתכנית בין תכנית ג/20298 בתשריט ובתקנון לתכנית זו, תכנית ג/20298 גובר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בניין 0 בין אזור מבני משק לבין אזור מגורים בישוב כפרי.
- (2) כולל השטח ליחידות אירוח.
- (3) לפי תשריט למבנים קיימים בלבד.
- (4) 2 יח"ד ויחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר.
- (5) 2 קומות וגג רעפים.
- (6) על פי סעיף 4.1.2. למבנים מקבוצה 1 בלבד בהתאם להגדרה בסעיף 1.9.





## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להיתר בנייה

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, פירוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים.

לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן אחסנתם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.

ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.

ג. חו"ד נדרשת למסמך "כשר נשיאה התירותי" בישוב: היתרי בניה לשימושי פל"ח מכח תכנית זו יותנו באשור מסמך השתלבות ובקבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד 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 למבנים חקלאיים, ובמידה והבקשה היא לאכסון תירותי, חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.

ד. תנאי להיתר בניה: עמידה בדרישות ותנאי ועדה מקומית בהסתמך על דרישות ומסקנות נספח ההשתלבות כמצוין בסעיף 6.1 (ג).

ה. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ה לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ו. בדיקת תשתיות:

1. בטרם יינתן 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.

2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.

3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.

4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.

ז. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.

ח. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעלי הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

ט. לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

י. כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשימושים 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 מסמכותה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמודות לחלקת המגורים.

יא. תנאי לטופס 4 היינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקת כנדרש בחוק.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>תשתיות          ביוב ניקוז, מים, תברואה:          מים:          תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.          אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.          ניקוז:          תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.          ביוב:          תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.          אשפה:          סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.          ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.          ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.          ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים          לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>	<p><b>6.5</b></p>





6.5	חשמל
	<p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>3.0 קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד(כא"מ)</p> <p>20.0 קו חשמל מצח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>1.0 מ' ארון רשת</p> <p>3.0 מ' שנאי על עמוד</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.7	חניה
	<p>חניה:</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><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. תנאי להוצאת היתר בניה היינו אישור תשריט/ תכנית חלוקה מאושר לפי חוק התו"ב. התכנית/ תשריט ירשמו בפנקס רשם המקרקעין לפי כל דין.</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>אי ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים: 1. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. 2. לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. 3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ומסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>הוראות עיצוב ארכיטקטוני א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים. ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב, לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית. ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שידורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/ המבנה. ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1 כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש/ סולרית כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש/ סולרית כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. היתר בניה לבניה חדשה ולתוספות בניה מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413. ומילוי אחר התנאי הבא: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 413 ( הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>	

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים המסומנים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים לחדירים.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>עודפי חפירה ופסולת בנין</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 בניה 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 הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגבול בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>א. מבנה / גדר המסומן בסימון להריסה היינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.</p> <p>ב. המבנים המסומנים בתשריט להריסה, יוגדרו כמבנים חורגים לפי פרק ז' לחוק תכנון ובנייה, ותנתן להם ארכה של 5 שנים מיום אישור התכנית, לצורך הסדרתם כחוק ולפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל. המידה ולא יוסדרו המבנים יחויבו בעלי הנחלה להרסם ע"י הועדה המקומית.</p>	



6.19 הוראות מיוחדות והנחיות סביבתיות למבני משק חקלאיים

#### פסולת חקלאית

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה המועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להוצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקומות מים, מניעת זרימת של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בווקום, בחומצה או כל 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).

#### חומרים מסוכנים

1. איחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי חוק.
2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. שימוש בתכשירי הדברה/ריסוס וחיטוי ליד מבני מגורים או מבנים אחרים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א 2001.
4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי- מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

#### אחסון דלקים

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

#### שפכים ותשטיפים וביוב

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת



**הנחיות מיוחדות**

**6.18**

אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכותיות השפכים הצפויות.

3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכותיות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

4. משקי גידול בעלי חיים שיוקמו באתר יכללו מערכת ומתקנים אשר ימנעו זיהום צי נגר עילי וזיהום מי תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת- זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

**איכות אויר**

1. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.
2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:
  - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב- 1962.
  - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א-1972.
  - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב-1992.
  - חוק למניעת שריפות בשדות התש"י- 1949.

**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.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי עם אישור התכנית	

**7.2 מימוש התכנית**

ממדי עם אישור התכנית

