

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0894766

שינוי גיאומטריה יעודי הקרקע באזור משקי - אלון הגליל

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה אל אזור מבני משק באלון הגליל.
התכנית מציעה חלוקה חדשה של המגרשים בהתאם לבינוי הקיים בשטח.
התכנית משנה נקודתית קווי בניין אחרים וצדדים (3 מ' במצב המאושר) לטובת הסדרת הבניינים הקיימים בשטח.
התכנית לא משנה זכויות בנייה והוראות בינוי שנקבעו בתכנית ג/15286.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי גיאומטריה יעודי הקרקע באזור משקי - אלון הגליל

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0894766

1.2 שטח התכנית 9.761 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

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

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 יזרעאליים

קואורדינאטה X 221057

קואורדינאטה Y 740886

1.5.2 תיאור מקום

אזור משקי אלון הגליל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: אלון הגליל

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
17578	מוסדר	חלק		11, 26

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15286 ג/	80

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/ 15286	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15286 ממשיכות לחול.	6014	448	04/11/2009



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				דוד חמו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד חמו		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		3	30/01/2021	דוד חמו	17: 38 30/01/2021	נספח מהתכנית ג/15286 : מרחקים בין המבנים וזכויות בניה	כן
בינוי	מנחה	1: 250		21/10/2021	דוד חמו	22: 40 21/10/2021		לא
חלוקה ורישום	רקע	1: 500		21/10/2021	אהוד תורן	22: 39 21/10/2021	תכנית איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		21/10/2021	דוד חמו	22: 27 21/10/2021		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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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			חקלאי אלון הגליל - אגודה חקלאית בע"מ	אלון הגליל (1)			04-9099811	04-9866965	alhag179@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חקלאים 4.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד חמו		דוד הנדסת בניין - שירותי אדריכל	מגדל העמק	מגדל העמק	25	04-6541690		kesem03@017.net.il
	מודד	אהוד תורן	790	אדימוט מדידות בע"מ	שכניה (1)			04-9998030	04-9998230	udi@azimut.co.il

(1) כתובת: שכניה 2018300.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

התכנית מציעה חלוקה חדשה של המגרשים בהתאם לבינוי הקיים בשטח. התכנית משנה נקודתית קווי בניין אחרים וצדדים (3 מ' במצב המאושר) לטובת הסדרת הבניינים הקיימים בשטח. התכנית לא משנה זכויות בנייה והוראות בינוי שנקבעו בתכנית ג/15286.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה חדשה של המגרשים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	37A, 216

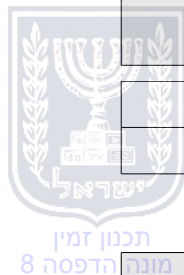
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	9,761	100
סה"כ	9,761	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	9,761.79	100
סה"כ	9,761.79	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	1. עיבוד חקלאי לסוגיו. 2. מרעה. 3. חממות, רשתות צל, בתי רשת ומנהות עבירות. 4. גידול פטריות. 5. גידול בעלי חיים (דיר, רפת, אורווה) למעט גידול חזירים. 6. לולים לגידול עופות, למעט עופות מים. 7. מבנים, סככות ומתקנים לצורך הימור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה : כגון : בית אריזה, מחסן חקלאי, סככת כלים, מתבן. 8. עיבוד תעשייתי ביתי של התוצרת החקלאית של הנחלה לסוגיה, כגון : מכון רדיה, מחלבה, יקב עד 30,000 בקבוקים לשנה, בית בד עד 100 טון שמן בשנה, עיבוד פירות מיובשים, תבלינים, מיצים, שמנים ארומטיים. 9. משרדי משקי. 10. מרכז מבקשים להצגת ומכירת התוצרת החקלאית. 11. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי גנרטור, בריכת אגירה, חדר ניהול ובקרה וכדומה. 12. דרכי גישה, חניות, גינות וגידור. 13. בריכות דגים וכלביה על פי תכנית מפורטת. 14. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט. 15. תחנת תדלוק לצריכה עצמית בכפוף להוראות סעיף 6.5 בתמ"א 18 שינוי 4, וע"פ סעיף 3.9 לתמ"א 18 שינוי 4.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. ללא שינוי מתכנית ג/15286 - בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו. ב. הוראות לבנייה באזור מבני משק : 1. בקשה להיתר בניה תכלול את המסמכים הבאים : (א) מפה מצבית מעודכנת, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים, וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות. מרחקי הצבה בין מבנים חקלאיים שונים ובין מבנים חקלאיים ליעודי קרקע אחרים לא יפחתו מן המפורט בטבלת מרחקי ההצבה מהתכנית ג/15286 (המצורפת לתכנית זו) ובהתאם לפרסומי משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת. (ב) תכנית פיתוח מפורטת לאזור הבניה נשוא הבקשה להיתר הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים בו, קירות תומכים, ניקוז, טיפול בשפכים, סילוק אשפה, מתקני פגרים, פתרון נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינות, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון - נטיעות הפרדה והסתרה בין המבנה לדרכים ראשיות ואזוריות סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התכנית ופרוטה - כפי שתקבע הועדה המקומית. (ג) תכנית, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פירוט חומרי הבניה והגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו זמן. יש להבטיח תות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכויות אור ואוויר של המבנים הסמוכים.

מבני משק**4.1**

(ד) פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי גז ודלק, וכל מתקן אחר הכלול במבנה.

2. תנאי למתן היתר בניה :

(א) באזור מבני משק תוכן תכנית חלוקה למגרשים מאושרת ע"י הועדה המקומית.

(ב) אישור משרד החקלאות.

(ג) אישור משרד הבריאות.

(ד) אישור המשרד לאיכות הסביבה.

(ה) בתי צמיחה (חממות, בתי רשת, רשתות צל ומנהרות עבירות) :

בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר הבניה את תקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.

תנאי בהיתר : בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-10 שנים - יפורק או יהרס.

(ו) בתי גידול לבעלי חיים :

תנאי בהיתר : 10 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעיית 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 והוא מתוחזק היטב.

3. תוספת למבני משק קיימים : בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת

בניה למבנה קיים בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.

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

5. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים וטכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי - אקולוגי.

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

(א). נכלל ברשימת השימושים והתכליות המותרים.

(ב). הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבני משק	216	1950	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	
מבני משק	37A	1950	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית ג/15286 ולנספח המצורף לתכנית זו.

(2) בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי לפיתוח ולהוצאת היתרי בניה תהיה הכנת תכנית בינוי לביצוע בקנה מידה 1: 500 לכל שטח המיועד לבנייה ופיתוח. תכנית בינוי לביצוע תכלול פירוט של גבהים, פרטי פיתוח, תוואים מדויקים של כבישים ותשתיות, פירוט השטחים הציבוריים וכדומה. התוכנית תוכן על פי הנחית הועדה המקומית ותאושר על-ידע.
3. לבקשה להיות בניה של כל מרש, תצורף תכנית פיתוח לוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תהיה בקנ"מ 1: 250 או 1: 100. היא תכלול את כל פרטי הבניה ופיתוח השטח במגרש, כולל גבהים, גינון, מערכות סביבתיות, תשתיות וכד'.
4. הועדה המקומית תבחן טרם מתן היתר הבניה, שאופי הבינוי המוצע תואם את האופי הכפרי של היושב ושהפיתוח והבניה המוצעים הן מחומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי היישוב והסביבה הקרובה לנושא ההיתר, לרבות הבניינים הסמוכים בחזית הרחוב.

6.2**הוראות בינוי**

- הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, היבטים סביבתיים:
- א.רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן:
- (1) הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.
 - (2) במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.
 - (3) ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק עם קיים פתרון מאושר ברמה ישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל 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.
 - (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 אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.
 - (6) שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.
 - (7) שפכי מכוני החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם - טיפול בתחומי המשק.
 - (8) יוקם מתקן קדם - טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הישובית.

(ב) לולים (מטילות ו / או פיטום, הודים):

6.2

הוראות בינוי

- (1) יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.
- (2) מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2 - 0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.
- (3) לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
- (4) רצוי להקים בנחלות לולים מבוקרים, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים. לולים פתוחים יהיו מרוחקים לפחות 50 מ' מאזור המגורים בנחלה.
- (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 השרות הווטרינרי.

ג) בתי צמיחה :

- (1) בבתי צמיחה המבוססים על מצע מנותק ייושמו טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע.

ד) חומרים מסוכנים, פסולת רעילה, חמרי הדברה :

- (1) אחזקה ושימוש בחומרים מסוכנים מחייבים קבלת היתר רעלים עפ"י החוק. 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 ותקנות וכן בהתאם לדרישות החוקיות של משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- (3) שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי 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 לנעול אותו ולהגביל את מי שנכנס אליו.
- (5) רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת 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.

6.3

הוראות בינוי

הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, היבטים סביבתיים :

ה) פסולת חקלאית :

- (1) 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 סוגי פסולת אחרת שמקורה בפעילות המשקית.
- (2) המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במיקום מוסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

6.3

הוראות בינוי

(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 סילוקם באופן שימנע היווצרות של מפגע סביבתי ובהתאם להנחיות המוסדות המוסמכים. יש להבטיח שעופות ובעים אחרים לא יוכלו לגשת לפסולת, לאכול ממנה או לפזרה, למנוע פעילות גורמי מחלות והפצתם ולמנוע מטרדי ריח. הפגרים יפוננו תוך 24 שעות (בשבתות ובחגים תוך 48 שעות) בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים הפסדים) התשמיא (1981) והוראות המוסדות המוסמכים.

(ו) שפכים, תשטיפים וביוב:

(1) מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת 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 ואיכויות השפכים הצפויות.

(3) החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הרשות המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

(4) מערכת הביוב המרכזית תהיה באחריות הרשות המקומית.

(ז) אחסון דלקים:

(1) אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, 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.

6.4

תשתיות

לא יוצא היתר בנייה ללא המצאת תכנית תשתיות וחיבורי המבנים למערכות הנייל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ואישור מהנדס המועצה.

א. מים:

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

ב. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ג. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ד. תאורת רחוב:

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

ה. תקשורת:

כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכיו"ב) בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת - קרקעיים.

6.4

תשתיות

(ו. אשפה :

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

חשמל

(א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד ותיל אווירי

5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

20.00 מ' מציר הקוקו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר

35.00 מ' מציר הקוקו חשמל מתח על 600 ק"ו

1.0 מ'מהנקודה הקרובה ביותר לארון הרשת

3.0 מ'מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבע לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006

(ב. קווי חשמל

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו לא חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת, על קווי הנמצאים בצמוד לכבישים ראשיים ועל קוים המסומנים בתשריט.

(ג. תחנות טרנספורמציה

1. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות.

2. התחנות יוקמו בשטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לתכנית פיתוח ותשתיות מפורטת שתאושר בוועדה ובאגודה השיתופית ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, - עבור תחנות טרנספורמציה.

4. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

5. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.



חלוקה ו/ או רישום	6.6
א. חלוקה: 1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. 2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הנכויות. 3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 142, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. ב. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.	
מבנים קיימים	6.7
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכות תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק צ' לחוק התכנון והבניה.	
היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
חניה	6.9
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה 2016) או תקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החנייה תבנה ע"פ פרט סטנדרטי שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.	
בטחון ובטיחות	6.10
א. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית. ב. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.11
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנית ובהנחה.	



איכות הסביבה	6.12
הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים: (א) רעש: 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. (ב) איכות אוויר: פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים: (1) תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים), התשכ"ב - 1992. (2) תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשל"א - 1972. (3) תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב - 1992. (4) חוק למניעת שריפות השדות התש"ר 1949. (ג) מפגעים ומטרדים - כללי: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן: (1) חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961. (2) פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-33, 42 א' 73). (3) חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב - 1992. (ד) מטרדי תנועת כלי רכב: לא תותר פעילות העלולה לגרום מפגעי או מטרדי תנועת כלי רכב כבדים, במיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות החקלאית הרגילה בנחלה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



נספח לתכנית מס' 254-0894766

שינוי גיאומטריה יעודי הקרקע באזור משקי - אלון הגליל

טבלה 3.2.1 וטבלה 3.2.2 מתכנית המאושרת ג/15286

מרחקים בין המבנים וזכויות בניה ליועד מבני משק



3.2.1

טבלת מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים באזור משק משמיושים גובלים (במטרים)
עפ"י טבלת מרחקי הצבה מינימליים של משרד החקלאות (מעודכן 10.01.2005).

מס' המבנה	מבני (8)	מגבול דרך ותעלות	מדרג שירות לולים אחרים	מגבול חלקה שבה	אזור שימוש בתוך הנחלה (3)	בין שלוחות	מלול הסגר ומדגירות לסיפוח	מלול רבייה וטיפול (קל, כבד והדלים)	מבנים אחרים: רפת, דיר ואורווה	מבני צמיחה	ממטע ופרדיז (7)
1. לולים למטילות	20	5		6	(30) 12	300	500	300	12	12	10
2. לולים לעופות על ריפוד	40	5		6	(30) 12	300	500	300	12	30	20
3. לולי פרגיות והודונים	40	5	30	6	(30) 12	300	500	300		40	30
4. לולי הודים לפיטום	40	5		6	(30) 12	300	500	300	12	40	30
5. לולי רבייה, וטיפול	40	5	30	6	(30) 12	300	500	300		40	30
6. לולי הסגר – יבוא	40	5	30	6	(30) 12	300	500	500		40	30
7. מדגירות	40	5	30	6	12	500	500	500		10	10
8. לולים לאווזים ועופות מים אחרים	40	5		6	(30) 12	500	500	100	12	12	10
9. בתי אימון לעופות (1)	20	5		6	(30) 12	300	500	300	12	12	10
10. מבנה, או סככת לרפת (5)	50 (+)	5		6	(30) 12	300	300	300	12	(30) 12	3
11. מבנים לצאן	30	5		6	5		300	300	12	12	3
12. אורווה	20	5		6	5		100	100	12	12	3
13. מרכז מזון	150	5		10	5		500	500	12		3
14. מבנים לתחמץ	40	5		6			300	300	4	(30) 4	3
15. מכון רדיית דבש (2)	20	5		6					12	12	
16. בתי צמיחה פרחים וירקות	20	5		6	12		40	40	12	12	5

23/08/09

17

מס' המבנה	מבני מגורים (8) ומגבול דרך	מגבול חלקה שנה	מדרג שירות	מגבול חלקה שנה	אזור שימוש (3) בתוך החלקה	בין שלוחות	מלולי הסגר ומדרגיות לטיפול	מלולי רבייה וטיפול (קל, כבד) והידים	ממבנים אחרים: רפת, דיר ואווה	מבני צמיחה	ממסע ופרדס (7)
17.	בתי צמיחה מחוממים באוויר (4)	50	5	6	12		40	40	12	12	5
18.	בתי רשת צל	20	5	3	12		40	40	20	4	5
19.	בתי גידול לפטריות	20	5	6					20	10	3

- (1) פרט ללולי פרגיות והודונים ולולי רביה וטיפול.
- (2) בניית המכון מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהתחייבות למניעת יציאת דבורים.
- (3) מבני לול בערבה ובקעת בית שאן המרחק המינימלי יהיה 15 מ'. בסוגריים, כאשר הרוח בניצב למבנה הלול, רפת, דיר, המרחק צריך לגדול ל-30 מ'.
- (4) התנור במרחק 50 מ', המבנה 20 מ'.
- (5) מרחק ממבנה קיים 10 מ' (במקום 50 מ').
- (6) מרחק מתבן על פי הוראות מכבי אש.
- (7) גבול מטע ופרדס ייחשב מגזע העץ בתוספת מחצית מרווח הנטיעה המתוכנן.
- (8) בתי מגורים – הכוונה למרחק מגבול חלקת המגורים בחלקה א' במושבים.
- (9) בתי רשת צל אינם נדרשים להיות בנויה, אבל משלילים על הבניה סביבם. המרחקים המצויינים כאן נובעים מדרישות איכות התוצרת החקלאית.

23/08/09

3.2.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה באזור מבני משקי:

גובה בנייה מקסימלי	מס' קומות	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי						קווי בנין			סוג מבנה	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		סה"כ	לכסוי חקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מרחק למפעל הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי			
6	1	80%	80%		80%		80%	5	3	3	בני צמיחה	1950	מבני משקי
דיר - 6 מפסמה - 9 רפת חלב - 13 צל - 5 אורוות - 5	1	80%	80%		80%		80%	5	5	3	מבנים לגידול בע"ח וכולים		
6	1	עד 1000 מ"ר	עד 1000 מ"ר		עד 1000 מ"ר		עד 1000 מ"ר	5	3	3	בית אריזה, סככה, מותנן		מבנים אחרים (מותנן אחוזי הבניה של מבנים לגידול בע"ח או בתי צמיחה)
3	1	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר		עד 100 מ"ר		עד 100 מ"ר	5	3	3	מחסן חקלאי		
6	1	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר		עד 500 מ"ר		עד 500 מ"ר	5	3	3	עבוד תוצרת חקלאית		
6	1	עד 800 מ"ר	עד 800 מ"ר		עד 800 מ"ר		עד 800 מ"ר	5	3	3	בית גידול לפטריות		
4	1	עד 50 מ"ר	עד 50 מ"ר		עד 50 מ"ר		עד 50 מ"ר	5	3	3	משרד משקי		
7	2	עד 150 מ"ר	עד 150 מ"ר		עד 150 מ"ר		עד 150 מ"ר	5	3	3	מרכז מבקרים		
6	1	80%	80%		80%		80%	5	3	3	בני צמיחה	2000	חקלאי מיוחד בתא שטח 76
7	1	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר		עד 100 מ"ר		עד 100 מ"ר	5	3	3	סככה		
3	1	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר		עד 100 מ"ר		עד 100 מ"ר	5	3	3	מחסן חקלאי		

** תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

- (1) סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים באזור מבני משקי לא יעלה על האחוז המותר למבנים לגידול בע"ח מהשטח למבני משקי.
- (2) מרחקים משימושים גובלים עפ"י סעיף 3.2.1 . המרחקים בין שימושים חקלאיים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.
- (3) גודל המבנה החקלאי ייקבע בהתאם לפעילות חקלאית מוכחת, בעת קבלת המלצת משרד החקלאות ובכפוף לטבלת זכויות הבניה.

23/08/09