

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0837666

הוספת שימוש עבור הקמת בית בד ביעוד מבני משק

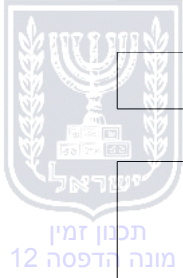
מחוז

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

מטרת התוכנית הוספת שימוש עבור הקמת בית בד הכולל בתוכו מרכז מבקרים קטן, בחלקת הפ.ל.ח. של מושב היוגב ביעוד מבני משק. בית הבד ומרכז המבקרים יכללו בין היתר מתקן קבלת זיתים, מתקן טיפול בשמן, מחסן ציוד, חנות לממכר תוצרת מקומית וכו'. התוכנית אינה מוסיפה שטחי בניה לשטחים שאושרו בתוכנית קודמת. השטחים שיוקצו עבור בית הבד ומרכז המבקרים יהיו חלק מהשטחים המאושרים ליעוד מבני משק עפ"י תכנית ג/19307. (סה"כ 10,000 מ"ר) סה"כ השטח המבוקש עבור בית הבד הוא 400 מ"ר וסה"כ השטח המבוקש עבור מרכז המבקרים הוא 100 מ"ר מתוכם עד 50 מ"ר לשימוש מסחרי כגון חנות קטנה לממכר תוצרת מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת שימוש עבור הקמת בית בד ביעוד מבני משק

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

254-0837666

מספר התכנית

19.996 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	218258
קואורדינאטה Y	724276

1.5.2 תיאור מקום

בתחום מושב היוגב בצמוד לגבול המזרחי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות:

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
11466	מוסדר	חלק		14

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/2012		487	6486	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19307. הוראות תכנית ג/ 19307 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 19307
13/02/2014		3787	6755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17676. הוראות תכנית ג/ 17676 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17676
18/12/2006		926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
15/07/2003		3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/10/1952			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 62. הוראות תכנית ג/ 62 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 62
12/10/1988		79	3585	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משצ/ 18. הוראות תכנית משצ/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משצ/ 18
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
27/05/2003		2563	5189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12140. הוראות תכנית ג/ 12140 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12140
14/01/1988			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משצ/ 8.	כפיפות	משצ/ 8

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית משצ/ 8 תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רינת עטיה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רינת עטיה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 04 13/01/2022	רינת עטיה	12/01/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		18: 02 05/01/2022	רינת עטיה	22/02/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	(1)		מושב היוגב	היוגב			04-9893772	04-9894185	hayogev@hayogev.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. מגידו.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			היוגב מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	היוגב	(1)		04-9893772	04-9894185	hayogev@hayogev.org.il

(1) כתובת: ד.נ. מגידו.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@mami.gov.il
חוכר				מושב היוגב	היוגב	(2)		04-9893772	04-9894185	hayogev@hayogev.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 580 נוף הגליל.

(2) כתובת: ד.נ. מגידו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	רינת עטיה	23061		כפר תבור	מעפילים	7			rinatatiya@gmail.com
מהנדס	מודד	שאפע פלאח	1299		נצרת	(1)		052-3600623		shafea@gmail.com

(1) כתובת : נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הוספת שימוש עבור הקמת בית בד הכולל בתוכו מרכז מבקרים קטן ביעוד מבני משק במושב היוגב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימוש עבור הקמת בית בד הכולל בתוכו מרכז מבקרים קטן, בחלקת הפ.ל.ח. של מושב היוגב ביעוד מבני משק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

בית הבד ומרכז המבקרים יוקמו בהתאם להוראות תוכנית ג/21904 ולשטחים המותרים בה. ויכללו בין היתר מתקן קבלת זיתים, מתקן טיפול בשמן, מחסן ציוד, חנות לממכר תוצרת מקומית וכו'. התוכנית אינה מוסיפה שטחי בניה לשטחים שאושרו בתוכנית קודמת. השטחים שיוקצו עבור בית הבד ומרכז המבקרים יהיו חלק מהשטחים המאושרים ליעוד מבני משק עפ"י תכנית ג/19307.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	19,996.78	100
סה"כ	19,996.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	19,996.78	100
סה"כ	19,996.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים לגידול בעלי כנף. ב. מבנים למיון ואריזה של תוצאת חקלאית. ג. מבני עזר כגון מכלי תערובת, סככות וכו'. ד. מתקנים טכניים, מעברי תשתיות, דרכים וחניות. ה. שימוש משחטות תיאסר בגבול התכנית ו. הקמת בית בד ומרכז מבקרים הכולל בתוכו מתקן קבלת זיתים, מתקן טיפול בשמן, מחסן ציוד, מתקנים, חנות לממכר תוצרת מקומית וכד'.</p> <p>כל שימוש אחר במבנים/ בקרקע יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. המרחק בין המבנים לגידול בעלי חיים יקבע בהתאם להנחיות משרד החקלאות. ב. המבנים ייבנו בהתאם להנחיות הסביבתיות הבאות:</p> <p>1. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מ' למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה. 2. יש לצקת מבטון את רצפת הלול, את השוליים ברוחב של לפחות 1 מ' סביב הלול וכן את המשטחים שמתחת למיכלי המים והתערובת. 3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מיכני של הלשלת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מיכני לפינוי הזבל. 4. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק. 5. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המגרש. 6. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהאתר.</p> <p>ג. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אויר, מים והסביבה ע"י פסולת מוצקה, באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה באזור מבני המשק המורחב מתוקף תכנית זו- קבלת אישור רשות שדות התעופה לעניין גובה המבנים.</p> <p>ה. גידור:</p> <p>ו. טיפול נופי יעשה בשטחים שמעבר לקו הבניין בהתייחס לנתיב הניקוז בחזית הצדדית. ז. תנאי למתן היתר בניה בשטח מבני משק, תכנית ניקוז הכוללת את מוצאי הניקוז ופרטי החיבור לנחל באישור רשות ניקוז קישון. ח. היתר בניה בהסכמת יוזם התכנית. ט. התרת שימוש לא חקלאי, כאמור בתוספת הראשונה לחוק, במבנה חקלאי תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית וזאת בהתאם לסעיף 4.16 (2) א ס"ו 5 לתמ"מ.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה, הגשת נספח בינוי המציג מימוש מלוא זכויות הבניה והשימושים המאושרים</p>



מבני משק	4.1
בשטח התכנית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
2	1	1	1	2	9 (2)	50				10000 (1)	20000	1	מבני משק		

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:

א. סך זכויות הבנייה לכלל השימושים באזור המשקי לא יחרוג מהמאושר ע"פ תכנית ג/19307

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם שטח הבניה עבור בית הבד יהיה עד 400 מ"ר ושטח הבניה עבור מרכז המבקרים עד 100 מ"ר אשר מיתוכם עד 50 מ"ר לשימוש מסחרי.

(2) הגובה ימדד בצורה אנכית מהחלק של המבנה הגבוה ביותר לנקודה הנמוכה ביותר במפלס הקובע שסביבו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר, אישור לתוכנית איחוד וחלוקה ערוכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט 2009.</p> <p>רישום</p> <p>תוך 12 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית תצורף תכנית בינוי ותשתיות בקני"מ 1:100.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>גידור</p> <p>האתר יגודר ע"י גדר רשת רציפה שגובהה 1.5 מ' לפחות. הגדר תהיה מעוגנת בקרקע, הפתחים לא יעלו על 100 מ"מ. מפרט זה ניתן לינוי בהתאם להנחיות משרד החלקאות.</p> <p>שתילה</p> <p>א. שתילת עצים כמסומן בנספח בינוי ונוף בתכנית ג/19307</p> <p>ב. שתילת שיחים בהיקף להסתיר את חלקו החשוף של המבנה.</p> <p>חומרי גמר</p> <p>בחומרי הגמר של המבנה יש להשתמש בצבעים וחומרים לא בוהקים שישתלבו ככל הניתן בצבעי הסביבה וימנעו נצנוץ.</p> <p>תאורה</p> <p>תאורת סביבת המבנה תהיה כבויה בשעות החושך ותופעל ע"י חיישן תנועה בהגעה למתקן. התאורה בשטח התכנית תופנה פנימה ולא החוצה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016 לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי</p>	<p>6.5</p>

<p>חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל מכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שינאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע</p>	<p>6.6</p>



<p>6.6</p>	<p>חשמל</p> <p>לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.7</p>	<p>ביוב</p> <p>תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית.</p> <p>לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>מפרכי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p>
<p>6.8</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p> <p>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 הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה מועצה אזורית עמק יזרעאל ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
<p>6.9</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p>



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>ד.תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ה.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו.יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התנאי ותכנון והבניה (בקשות להיתר תנאי ואגרות) התש"ל 1970</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.14</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.15</p>
<p>אשפה</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.15

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אפר לאתר מוסדר.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.16

חומרים מסוכנים, פסולת רעילה, חומרי הדברה
 - אחזקה ושימוש בחומרים מסוכנים מחייבים קבלת היתר רעלים עפ"י חוק.
 - איחסון חומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לנדרש בתקנות וחוקי החומרים המסוכנים. תחום השפעה/סיכון לא יחרוג מתחום המגרש.
 - פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות וכן בהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
 - שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות לולים וכו') ייעשה עפ"י הצעת נוסח (1/2001) של "תקנות החומרי המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א - 2001 - שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות לולים וכו') ייעשה עפ"י הצעת נוסח (1/2001) של "תקנות החומרי המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א - 2001 - רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת המתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי, מאצרה או ברכת אידוי בנפח המספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
 - הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית. פסולת חקלאית
 - 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 סוגי פסולת אחרת שמקורה בפעילות המשקית.
 - המתקן לאיחסון הפסולת החקלאית ימוקם במיקום מוסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
 - תכנון המתקן יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצימצום מטרדים סביבתיים לעובדים ולאחרים העלולים להיות חשופים או מושפעים ממטרדים אלו.
 אחסון דלקים
 - אחסון דלק נוזלי מל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה בכלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל דלק.
 - במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכו').
 יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום נזילות דלק אל הקרקע וזיהומה. הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה המתעדכנות מעת לעת והרשויות הרלוונטיות.



שרותי כבאות

6.17

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

תשתיות

6.18

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

<p>תשתיות</p>	<p>6.18</p>
<p>הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.19</p>
<p>תנאים למתן היתר בנייה בשטח התכנית, תאום עם הגורמים הבאים: רשות ניקוז, משרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ומשרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בנייה: הגשת נספח תחבורה חתום ע"י יועץ תחבורה הכולל התייחסות לשימושים המבוקשים ולזכויות הבנייה המאושרות</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.20</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>גגות</p>	<p>6.21</p>
<p>ניתן יהיה לנצל גגות מבנים לצורך התקנת מערכות לאנרגיה מתחדשת.</p>	
<p>6.22</p>	
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.23</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. או: ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.24</p>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר</p>	

6.24	הריסות ופינויים
	משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.25	הנחיות מיוחדות
	<p>רעש</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. במידה ויהיו מטרדי רעש, על היזם לנקוט כל אמצעי שיידרש ע"י המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת הרעש.</p> <p>איכות אויר</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לפליטות ו/או גזים לאויר ו/או למטרד חריג מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <ul style="list-style-type: none"> * תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב 1982 * תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א 1972 * תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב 1992 * חוק למניעת שרפות השדות התש"י 1949 <p>במידה והפעילות עלולה לגרום לריח בלתי סביר יעריך המשרד להגנת הסביבה את הריח וימליץ על פתרונות לצימצום המטרד.</p>



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו - מייד מרגע אישורה
--	--

