

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0871749

**פיצול מגרש מנחלה 43, תוספת זכויות ושינוי קווי בניין - היוגב**



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

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

מטרת התכנית : פיצול מגרש מנחלה מס' 43 מושב היוגב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש מנחלה 43, תוספת זכויות ושינוי קווי בניין - היוגב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

254-0871749 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

30.624 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (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    | 220225    |
| קואורדינאטה Y    | 724450    |

### 1.5.2 תיאור מקום

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

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: היוגב

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב  | ישוב  |
|-------|----------|-------|-------|
|       | 43       | היוגב | היוגב |

שכונה בקצה המזרחי של ישוב היוגב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11469    | מוסדר   | חלק           | 11                  |                   |

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 27/12/2005 |     | 1030                          | 5474                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית תמא/ 35.<br>הוראות תכנית תמא/ 35<br>תחולנה על תכנית זו.                | כפיפות  | תמא/ 35              |
| 07/07/2016 |     | 8438                          | 7299                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית תמא/ 35/<br>1/ ב. הוראות תכנית תמא/<br>1/ 35/ ב תחולנה על תכנית<br>זו. | כפיפות  | תמא/ 35 /1 / ב       |
| 30/07/2007 |     | 3711                          | 5696                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9.<br>הוראות תכנית תממ/ 2 / 9<br>תחולנה על תכנית זו.          | כפיפות  | תממ/ 2 / 9           |
| 13/02/2014 |     | 3787                          | 6755                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית ג/ 17676<br>ממשיכות לחול.                   | שינוי   | ג/ 17676             |
| 13/12/2017 |     | 2258                          | 7640                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית ג/ 21904.<br>הוראות תכנית ג/ 21904<br>תחולנה על תכנית זו.              | כפיפות  | ג/ 21904             |
| 21/09/2016 |     | 10208                         | 7349                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית ג/ 21645.<br>הוראות תכנית ג/ 21645<br>תחולנה על תכנית זו.              | כפיפות  | ג/ 21645             |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך              | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|--------------------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                          |                   | האני בשארה |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע - הגדלה 1 |                   | האני בשארה |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תשריט מצב מוצע 1         |                   | האני בשארה |             | 1                   | 1: 1000  | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                          | 21: 19 15/06/2022 | האני בשארה | 28/02/2022  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                          | 21: 19 15/06/2022 | האני בשארה | 02/04/2020  | 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/<br>תואר | סוג | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-----|----|---------------|--|-------|-------|-----|------------|------------|-------------------------|
|                | אחר |    |               | היוגב מושב<br>עובדים<br>להתישבות<br>חקלאית<br>שיתופית בע"מ | היוגב | היוגב | 1   | 04-9893772 | 04-9894185 | mazkirut@hayogev.org.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|------|-----------|---------------|--|-------|-------|-----|------------|------------|-------------------------|
| פרטי | עודד פרום |               |  | היוגב | היוגב | 51  | 04-9893614 | 04-9893614 | perach.from@gmail.com   |
| פרטי | פרח פרום  |               |  | היוגב | היוגב | 51  | 04-9893614 | 04-9893614 | perach.from@gmail.com   |
| פרטי |           |               | היוגב מושב<br>עובדים<br>להתישבות<br>חקלאית<br>שיתופית בע"מ | היוגב | היוגב | 1   | 04-9893772 | 04-9894185 | mazkirut@hayogev.org.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב      | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|-----------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | נוף הגליל | חרמון | 2   | 04-6560521 | 04-6558211 | tzafontichnun@rmi.gov.il |

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|-------|----|------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------|
|-----|-------|----|------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------|

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 | האני בשארה | 05367      |          | נצרת | שכ רום    | 9 א | 04-6572496 | 04-6572496 | bishara.hani@gmail.com    |
| מודד מוסמך  | מודד      | רמזי קעואר | 883        |          | חיפה | אל מותנבי | 22  | 04-8524038 | 04-8520166 | ramzi883@netvision.net.il |



תכנון זמין  
הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

פיצול מגרש מנחלה מס' 43, תוספת זכויות ושינוי קווי בניין והסדרת מצב קיים - היוגב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש מנחלה לשני מגרשים נפרדים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
2. הסדרת קווי בנין למבנים קיימים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
3. הוספת 175 מ"ר שטח עיקרי לשני המגרשים לפי סעיף 62א(א)(17).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד              | תאי שטח  |
|-------------------|----------|
| מגורים בישוב כפרי | 43A, 101 |
| קרקע חקלאית       | 43B      |

  

| סימון בתשריט | יעוד              | תאי שטח כפופים |
|--------------|-------------------|----------------|
| מבנה להריסה  | מגורים בישוב כפרי | 43A, 101       |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד              | מ"ר       | אחוזים |
|-------------------|-----------|--------|
| מגורים בישוב כפרי | 3,662.63  | 11.96  |
| קרקע חקלאית       | 26,962.32 | 88.04  |
| סה"כ              | 30,624.95 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד              | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|-----------|--------------|
| מגורים בישוב כפרי | 3,662.63  | 11.96        |
| קרקע חקלאית       | 26,962.32 | 88.04        |
| סה"כ              | 30,624.96 | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

א. מגורים :- תא שטח 43A

1. במגרש זה תותר הקמת שתי יחידות דיור.
2. משרד לניהול המשק.
3. מחסן במשולב עם בית המגורים או במבנה נפרד במסגרת קווי בנין.
4. חניה מקורה.
5. בריכת שחיה פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד תותר במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר.
6. מערכות טכניות ומתקני שירות, המשמשים את המגורים ואת יתר השימושים המותרים.
7. קומת עמודים מפולשת תחשב במנין הקומות המותרות.

ב. שימושי פלי"ח באזור המגורים (תא שטח 43A) בהתאם לרישמת השימושים להלן :-

קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים, על פי הוראות תכנית המתאר של הישוב (ג/17676):

1. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות מבנים לגידול בע"ח למיניהם למעט חזירים.
2. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.
3. מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקיור.
4. סככות: לאחסון ציון וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:

1. עבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד זעיר, מחליבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
2. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.
3. גדול בעלי חיים 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.
5. שיווק של תוצרת חקלאית ומכירתה - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

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

1. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות),

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').

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

3. עסקים קטנים ויזמות, כגון:

- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ומכירתן.

- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.

- טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, פיזיותרפיה ועוד.

- בריכה טיפולית.

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

- קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.

בנוסף יותרו שימושים שתואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

ג. מגורים תא שטח 101 המיועד לבנית יחידת דיור אחת:

1. תעסוקה כדלקמן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גלריות, וסדנאות אומנים אשר אותן מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים.

2. בטחון ובטיחות.

3. מערכות טכניות ומתקני שירות, המשמשים את המגורים.

4. מחסן במשולב עם בית המגורים או במבנה נפרד במסגרת קווי בנין.

5. חניה מקורה.

6. קומות עמודים מפולשת. (תחשב במנין הקומות המותרות)

## 4.1.2

## הוראות

א

## הוראות בינוי

1. הוראות בינוי למגורים תא שטח 43A :-

א. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי/ עיצוב אדריכלי קני"מ 500:1 לכל הרחוב שתכלול חניות, גדרות, פלרים, מפלסי מגרשים, תשתיות למניהם הכל באישור הועד המקומי והועדה המקומית.

ב. השטחים הפנויים מסביב לבית :-

1. בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה.

2. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמוכן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.

3. אחריות לתקנות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.

ג. חניה מקורה :-

החניה תיבנה מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים) או בנפרד כמפורט מטה:

4.1

מגורים בישוב כפרי

ניתן לבנות בקו בניה צידי 0 מ' בהסכמת השכן וקדמי 0 מ' באישור הועדה המקומית. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.

ד. גידור:

תותר גדר בנויה עד 1 מ' מעל גובה פני קרקע מתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ' באישור הועדה המקומית. בסמכות הועדה לאשר גדר בנויה גבוה יותר לצורך הסתרת מפגעים. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים 2 מ'.

ה. בריכת שחייה :-

שטח מקסימאלי לבריכה יהיה 50 מ"ר. הבריכה תמוקם במגבלות קווי הבניין. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וכל רשות מוסמכת נוספת לגבי הנחיות הועדה המקומית ובאישורה.

2. הוראות לפל"ח (תא שטח 43A) :-

א. הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח :

קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים".

תותר הסבת מבנים קיימים בתחום המגורים לשימוש שמ"ח ושת"ח.

ב. הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח :

ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור מונת הדפסה 7 תכנון זמין

קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.

תנאי להיתר בניה כנ"ל הגשת תכנית בינוי ופתוח המראה את מימוש הזכויות המלאות במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות: התכנית תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדסת הועדה המקומית לדרוש חוו"ד של יועץ אקוסטי וחוו"ד יועץ תחבורה.

ג. הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח :

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

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

חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים הפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"הס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.

3. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל.



תכנון זמין מונה הדפסה 7



תכנון זמין מונה הדפסה 7



תכנון זמין מונה הדפסה 7

| מגורים בישוב כפרי  | 4.1 |
|--|-----|
| <p>אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>4. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'.</p> <p>5. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים 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.</p> <p>6. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 20 בשעות השיא.</p> <p>7. איכות האוויר - ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p>   |     |
| <p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ב</p> <p>8. רעש - מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד DBA 45 בשעות הלילה מ-00:22 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>9. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>10. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p> <p>ד. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>1. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>3. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות ואישור הוועד המקומי ומהנדסת הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 40x60.</p> <p>ה. חניה ותחבורה: דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות. החניה תהיה בתחום המגרש של המבקש.</p> <p>ו. תנאים להיתר: הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p> <p>ז. בדיקת תשתיות וכשר נשיאה: לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב. ע"י האגודה החקלאית. באישור הוועדה המקומית לישוב במלאו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p> |     |



4.1

## מגורים בישוב כפרי

ח. שימוש במבני פל"ח: כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים אי' תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.

ט. קריטריונים לאישור עסקים בתחומי היישוב:

1. יאושרו רק עסקים הנותנים ביטוי בולט ותומכים ברוח ובעקרונות היישוב: שימור סביבה וטבע, אי אלימות, התחשבות בזולת וחירות הפרט מבלי לפגוע או ליצור מטרדים לאחרים.
2. לא יאושרו עסקים המבוססים על מתקני שעשועים מכאניים או מוטוריים, פרונוגרפיה, הימורים, התמכרות, סגפנות, שיעבוד, אפליה, ענפי ספורט שיש בהם ירי, קליעה או צליפה, צייד, סייף, איגרוף, או כל פעילות שיש בה חבלה, פיתוח או טיפוח תופעות פזיולוגיות חריגות, תחרויות וקרבות בין בעלי חיים, אחזקת בע"ח בתנאים לא הולמים.
3. עסקים שיאושרו על סמך תכניות שתופרנה במהות או בתכנים, ליקויים, סטיות או חריגות, יתבעו על ידי האגודה לתיקון ומימוש התכניות שאושרו, בתוך תקופה קצובה שלא תעלה על 3 חודשים, או סגירה. לא יותרו פעילויות ושירותים הכרוכים ברעש, זיהום אוויר, המולה ודוחק, סיכוני בטיחות והטרדה כלשהי לעסקים שכנים ואורחיהם.
- לא תותרנה מערכות הגברת קול חיצוניות, מערכות תאורת הצפה חיצוניות, אנטנות על גגות או עמודים ומגדלים שיהיה לגביהן חשש בריאותי או אקולוגי.

י. תנאים להקמת עסקים:

1. כל בקשה תכלול פתרון מלא להניית רכב תושבי הקבע (בעלי המגרש ובני משפחתם) והאורחים על פי תקן חנייה תואם לשימוש העסקים, על פי חוק התכנון והבניה, ותלווה בתכנית תשתיות (ביוב, מיפ, ניקוז, חשמל ותאורה, פיתוח שטח וגינון), הכוללת בין היתר, גידור ומחיצות, מתלי כביסה, רחבות פיקנים, ספורט ומשחקים לאורחים, פינות ומתקנים חבלי חיים, מיקום ומיסתור למיכל אשפה, בהתאם להנחיות שתפורטנה.
2. לכל עסק תיירותי יוסדר אזור חנייה לפי התקן, בתחומי המגרש ובהתאם להנחיות. תושב הקבע יוכל להחנות את הרכב/ים שלו בחזית המגרש (בתחום המגרש) או בחנייה המיועדת לאורחי העסק התיירותי, אך בשום מקרה לא תחננה המכוניות שלו ו/או של אורחיו בחזיתות של מגרשים שכנים ו/או חלקות ציבוריות, או על הכביש.
3. דרכי גישה וכניסות-הגישה לעסקים / ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויב.

## הוראות בינוי

יא. שמירה על פרטיות:

1. מרפסות ורחבות המיועדות לבילוי אורחי העסקים התיירותיים לא יפנו למרפסות בילוי וחלונות חדר מגורים של מבני מגורי קבע קיימים במגרשים שכנים, אלא אם תותקן מחיצה חזותית ואקוסטית שתמנע מיטרד ופגיעה בפרטיות השכנים: מחיצה כזו תוכל להתבצע בבניית אבן, עץ, זכוכית בלתי שקופה או מתכת, בשילוב עם חומרים מבודדים בגוונים ובטקסטורה המשתלבים ולא מתבלטים בנוף, וכמובן בשילוב עם צמחייה מתאימה. שמירה על פרטיות - הפעלת עסקים תיירותיים / יחידות אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית במגרשים שכנים, הפניה מרבית של העסקים / היחידות התיירותיות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.
2. לא תותר הפעלת מערכת אזעקה אקוסטיות (עם צופרים).
3. לא תותר פעילות על הגגות של עסק תיירותי.

4. לא תותר הקמת והפעלת מתקן ופעילות פולטת עשן אלא בתוך מבנה סגור ועפ"י תקנות איכ"הס.

5. יותר הקמת עסק להפעלת טרקטורונים, לא תותר כניסת ותנועת טרקטורונים ואופנועי שטח לשטחי המגורים, כבישים, שצפים, מבני ציבור, מוסדות ציבור, ספורט ונופש, תעסוקה, אלא על גבי רכב נושא או עגלה ניגרת מורשים על פי תקנות משרד התחבורה.

6. לא יותר מעבר בע"ח לעסקים למטרת תיירות (כגון סוסים, חמורים וכו') בכבישים הפנימיים של היישוב. למען הסר ספק יובהר כי תותר הובלת בעלי חיים מהנחלה ואליה ברכב שקיבל את ההיתרים לביצוע פעולה זו.

7. לא תותר הפעלת תאורת חוץ באמצעות זרקורים מעל לעוצמה של 100 ואט, באופן שיאיר או יסנוור גזרות בשטחי מגרשים שכנים.

8. לא תותר רוכלות מכל סוג שהוא ביישוב אלא בחצרות הבתים.

9. שילוט יהיה אחיד לפי מתכונת שתקבע בתכנית שילוט כוללת ליישוב: לא יותרו שלטים מסחריים מכל סוג (לוח, כרזה, יריעה, כדור פורח, תאורה, פסל, גינון, כתובות וסמלים מחומרים שונים, תבליטים, תחריטים וכו'), ביו אם זמניים ובין אם קבועים, שאינם תואמים למתכונת השילוט הכוללת של היישוב: הפרת הוראה זו יתחשב כהפרה יסודית ותגרור דרישה בכתב מהמזכירות לסילוק השלט תוך שבוע ובאם לא תענה, פירוק וחיוב המפר בהוצאות הפירוק והפינוי, למעט בחזית העסק. שלטים לא יכללו סמלי מותג מסחריים שמקורם מחוץ ליישוב, צילומים של מוצרים, אנשים או מתקנים, שמות מותג שמקורם מחוץ ליישוב וסמלים או איורים/רישומים בעלי משמעות או דמיון לדברים שפוגעים ברגשות של אדם כלשהו בקהילה. האגודה תוכל לחייב את המבקש לשלב או להשתלב עם שלטים אחרים קיימים או מוצעים: במקרה של שלט קיים, המבקש לצרף אליו שלט נוסף ישא בכל הוצאות ההפקה וההתקנה המתחייבים מהתוספת / שינוי.

בשטח ציבורי לא תותר חציבה או עבודות עפר או כריתה או גיזום של צמחייה כדי לפנות מקום או ליצור חשיפה לשלטים: לא תותר הצבת שלטים על שטח המדרכה, שביל הליכה, שביל אופניים, שולי כביש או הכביש.

שלטים יוצבו באופן שהסתרת נופים טבעיים תהיה מינימלית: לא תותר הצבת שלטים על קירות תמך, קירות מבנים, מסלעות, גדרות, עצים או שיחים, עמודי טלפון או חשמל, עגלות נגררות, מכוניות, כרזות על יריעות פלסטיק או בד הנקשרות למבנים, מתקנים, עמודים או עצים, כל המציב שלט יהיה אחראי לאחזקתו מבחינת ניקיון, יציבות, שלימות ורענונות הצבעים, המזכירות תהיה רשאית לסלק על חשבון מציב השלט, כל שלט רעוע, בלוי או מלוכלך באם לא יתוקן הליקוי לאחר התראה של שבועיים מראש ובכתב למציב השלט.

10. לא תותר התקנת והפעלת מגברי קול או מערכות רדיו, טייפ, טלוויזיה וכו' מחוץ לתחומי הפנים של עסקים תיירותיים ע"פ חוק.

יב. נקיטת אמצעי בטיחות: המפעיל יחויב לנקוט בכל אמצעי הבטיחות המוגדרים בחוק וכן בכל האמצעים הסבירים למניעת נזקי גוף, נפש ורכוש לאורחים, עובדים ואנשי היישוב, בתחומי מניעת שריפות ואמצעי גילוי וכיבוי, מניעת מכשולים במעברים, מעקות בטיחות, הארקה חשמלית ומפסקי פתח, תאורה מתאימה ותאורת חירום, ציוד עם תווי תקן, עזרה ראשונה, פתחי מילוט, איזורור וכו'.

יג. פעילות רבת משתתפים: לא תותר פעילות פיקניק של קבוצות או משפחות על בסיס פעולה יומית בתחומי היישוב, הסעדה תותר רק במבנים, מתקנים ומיתחמים ייעודיים ובהתאם לקיבולת המאושרת שלהם.



|                     |  |
|---------------------|--|
| <p><b>4.1</b></p>   | <p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p> <p>3. הוראות בינוי למגורים (תא שטח 101) בהתאם לסעיף 4.1.2 סעיף קטן 1 (א,ב,ג,ד,ה).</p>  |
| <p><b>4.2</b></p>   | <p><b>קרקע חקלאית</b></p>  |
| <p><b>4.2.1</b></p> | <p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים בייעוד החקלאי בחלקה א' בנחלה (תא שטח 43B) הם כלהלן:</p> <p>א. עיבוד חקלאי לסוגיו (מטעים, פרדס, מרעה).</p> <p>ב. בתי צמיחה לסוגיהם.</p> <p>ג. בית גידול לפטריות.</p> <p>ד. מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה מפטמה וכד'), למעט גידול חזירים. כולל מתקני המשנה היכן שנדרש (מכון חליבה, מכון שטיפה, מנאו' וכו').</p> <p>ה. לולים לגידול עופות, למעט גידול אווזים לפיטום ע"פ חוק.</p> <p>ו. גידול בעלי כנף, לרבות ציפורי נוי ולמעט גידול יענים וגידול אווזים.</p> <p>בחלקה א' בנחלות יותרו לולים מבוקרים בלבד.</p> <p>ז. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי:</p> <p>* בית אריזה, כולל שטחי קירור מיון ואריזה.</p> <p>* מחסן חקלאי.</p> <p>* סככות כלים.</p> <p>* מרכז מזון יבש לשימוש הנחלה.</p> <p>* מתבן.</p> <p>* משרד משקי.</p> <p>* מבני מלאכה לאחזקת המשק החקלאי.</p> <p>* עיבוד תוצרת חקלאית כגון: מחלבה, יקב, בית בד, מפעל מיצים, ייבוש תבלינים.</p> <p>ח. דרכי גישה, חניות וגינון.</p> <p>ט. שימושים וגידולים שאינם מפורטים לעיל - לשיקול דעת הועדה המקומית ועל פי מפרט באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.</p> <p>י. בריכות דגים - על פי תכנית מפורטת.</p> <p>יא. כלביה לרבות פנסיון - על פי תכנית מפורטת.</p> <p>יב. חוות סוסים לטיפול רכיבה, טיפול ופנסיון לסוסים.</p> |
| <p><b>4.2.2</b></p> | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. המרחקים בין מבני משק ייקבעו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>ב. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אוויר, מים והסביבה ע"י פסולת מוצקה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. כל תכנית תלווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. גידור: כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. כל מבנה חקלאי הנדרש להיתר בניה יידרש לחוות דעת משרד החקלאות ופתוח הכפר, והמשרד להגנת הסביבה לפני אישורו בועדה המקומית.</p> <p>ו. בינוי חדש באיזור החקלאי של הנחלה יהיה בעדיפות לצמידות דופן למבנים פעילים קיימים.</p> <p>ז. בתחום רצועת השפעה: לא תאושר בניה בתחום של 50 מ' מציר הנחל אלא באישור בכתב של רשות ניקוז קישון.</p>  |





תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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) | בניין / מקום             | תאי שטח | שימוש             | יעוד              |      |
|---------------|------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------------|---------|-------------------|-------------------|------|
|               |            |                                   |           |                   | סה"כ שטחי בניה  | מעל הכניסה הקובעת |                 |                          |         |                   |                   |      |
|               |            |                                   |           |                   |                 | עיקרי             |                 |                          |         |                   |                   | שרות |
| קדמי          | אחורי      | צידי-שמאלי                        | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה  | עיקרי             | גודל מגרש מוחלט |                          |         |                   |                   |      |
| 3             | 0          | 3                                 | 3         | (2) 2             | 551             | (1) 456           | 2889            |                          | 43A     | מגורים בישוב כפרי | מגורים בישוב כפרי |      |
| 3             | 0          | 3                                 | 3         | (4) 3.5           | 140             | 140               | 2889            | שמ"ח                     | 43A     | פעילות לא חקלאית  | מגורים בישוב כפרי |      |
| 3             | 0          | 3                                 | 3         | (4) 3.5           | 160             | 160               | 2889            |                          | 43A     | תיירות            | מגורים בישוב כפרי |      |
| 5             | 3          | (6) 2                             | 3         | (3) 2             | 305             | 255               | 773             |                          | 101     | מגורים בישוב כפרי | מגורים בישוב כפרי |      |
| (8) 50        | 3          | (7) 1                             | (7) 1     | 1                 | 80              | 80%               | 26962           | בתי צמיחה                | 43B     | קרקע חקלאית       | קרקע חקלאית       |      |
| (8) 20        | 5          | (7) 1                             | (7) 1     | 1                 | 60              | 60%               | 26962           | מבנים לגידול בע"ח ולולים | 43B     | מבני משק          | קרקע חקלאית       |      |
| (8) 5         | 3          | (7) 1                             | (7) 1     | 1                 | (9)             | 2000              | 26962           | בית אריזה, מחסן חקלאי    | 43B     | קרקע חקלאית       | קרקע חקלאית       |      |
| (8) 5         | 3          | 3                                 | 3         | 1                 | (10)            | 300               | 26962           | עבוד תוצרת חקלאית        | 43B     | קרקע חקלאית       | קרקע חקלאית       |      |
| (8) 3         | 3          | 3                                 | 3         | 1                 | (11)            | 60                | 26962           | משרד משקי                | 43B     | מבני משק          | קרקע חקלאית       |      |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 40 מ"ר שטח משרד + 120 מ"ר תוספת שטח עיקרי.

(2) 9 מ' בגג שטוח ו-10 מ' בגג משופע.

(3) שתי קומות + עלית גג.

(4) 3.5 מ' בגג שטוח ו-5.5 בגג משופע.

(5) יחידות אירוח כל יחידה 40 מ"ר.

(6) ולפי המסומן בתשריט.

(7) קו בנין 0 בהסכמת השכן ובתנאי שניקוז המבנה לא יופנה למגרש השכן.

(8) מרחקים משימושים גובלים : מרחקים בין שימושים חקלאיים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

(9) עד 2000 מ"ר.

(10) עד 300 מ"ר.

(11) עד 60 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### איכות הסביבה

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה בין היתר, בנושאים הבאים:

א. במבנים לפי שיקול דעת הו. המקומית - הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. במבנים לפי שיקול דעת הו. המקומית - עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.

ג. במבנים לפי שיקול דעת הו. המקומית הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות המשרד יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

6.1.2 כתנאי למתן היתר בניה לפי שיקול דעת הו. המקומית יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, עי היחידה הסביבתית.

6.1.3 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל - 1970.

6.1.4 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו עי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

6.1.5 הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.1.6 תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.1.7 תנאי למתן היתר בתחום רדיוס השפעה של המטש יהיה הצגת מודל ריח עפי הנספח הסביבתי של התכנית.



## 6.1

## איכות הסביבה

6.1.8 פלח :

א. חומרים מסוכנים - לא יותר שימוש פלח אשר במסגרתו ובמהלכו נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993 או אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן לא יותר שימוש פלח אשר במהלכו נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.

ב. אחסון :

- לא תותר פלח המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.  
 - לא תותר פלח המשמשת ליצור ואחסון חומרי הדברה וחומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה.  
 לא תותר אחסנה של פסולת, לרבות גרוטאות, חומרי בנין משומשים, חומרים לשימוש חוזר וכד.  
 - איחסון חומרי מזון, יותר רק אם בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת ומשיכת מזיקים למיניהם.

ג. מים ושפכים :

- יותר שימוש פלח בתנאי שהשפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מדרישות הרשויות המוסמכות לכך, ובלבד שפתרון הביוב המוצע מסוגל לקלוט את הכמויות.  
 - איכות: למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות היצרנית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, ידרש טיפול קדם בתחום העסק/הפעילות לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.  
 - לא תותר הזרמה של שפכי תעשייה מכל סוג שהוא למערכת הביוב ללא טיפול קדם מאאושר. כל מפעל או עסק שבפעילותו נוצרים או צפויים להיווצר שפכים מחויב בטיפול קדם בשפכיו ובעמידה בריכוז הנמוך מ - 2000 מגל צחכ. ובהתאם לחוק עזר שפכי תעשייה של המועצה האזורית. הכל לפי הנחיות הרשויות הרלוונטיות המתעדכנות מעת לעת.

ד. איכות אויר :

- שימוש באנרגיה יעשה רק באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית, או כל פיתרון אחר שיאושר עי המשרד להגנת הסביבה.  
 - הכמות השנתית לא תחרוג מ- 3000 קג גז או 3000 ליטר נפט/סולר.  
 אסורה פליטת ריח החורג מעבר לפעילות מקובלת במשק בית ומשק חקלאי.  
 - אסורה פליטת עשן, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית. ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו, יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעותם בחוק מניעת מפגעים.

## 6.2

## איכות הסביבה

ה. פסולת מוצקה :

- תותר אשפה ביתית או פסולת מסוג וכמות שתוגדר מראש ותקבל את אישור מחלקת התברואה של המועצה האזורית. יוגדרו תנאי האצירה והפינוי על פי הנחיות מחלקת התברואה וההנדסה של הרשות המקומית בין אם באמצעות המועצה או שרות חיצוני.  
 - פסולת מכל סוג, עד לסילוקה, תוחזק בכלי אצירה סגורים, שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים, בכלל זה משטחי הצבתם. כל זאת על פי הנחיות מחלקת תברואה והנדסה.

| איכות הסביבה  | 6.2 |
|---|-----|
| <p>- כמות הפסולת המיועדת לפינוי באמצעות מערך האצירה והפינוי של המועצה, תוגבל ולא תעלה על כמות פסולת ממוצעת בישראל של 3 יחידות דיור = לא יותר מ-150 ליטר ליום או 25 קג ליום. מעבר לכך, ידרשו כל אצירה וטיפול בתחום העסק/הפעילות (כבישה, גריסה או כל טיפול אחר שיבטיח אצירה ופינוי תקין על פי הנחיות מחלקת תברואה והנדסה).</p> <p>- מרכיבי פסולת ראויים למיחזור, יחויבו בהפרדה דרך מרכזי הפרדת הפסולת בישובי המועצה. במקרה של כמויות מעבר למצוין, יחויב העסק/הפעילות בהצבת מתקנים להפרדה בהתאם לצרכיו על פי הנחיות מחלקת תברואה והנדסה.</p> <p>ו. רעש ושעות פעילות:</p> <p>מפלסי הרעש המותרים לא יחרגו מהמותר לסביבת המגורים באזור הכפרי. במידה ויהיו מטרדי רעש על היזם לנקוט בכל האמצעים שיידרשו עי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מטרד הרעש.</p> <p>ז. שימושים בקרקע בשטח פתוח - מחוץ למבנה:</p> <p>יחולו אותן מגבלות, כפי שפורטו לגבי שימוש בתוך מבנים. בנוסף, יש להבטיח מרחק מינימלי מבית מגורים שכן, שלא יפחת מקווי הבנין באותו מגרש.</p> <p>- לא יותרו שימושים/פעילויות שעלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית, כגון: מפעלי בטון ובלוקים, מוסכים, תחנות דלק וכד.</p> <p>ח. מניעת מטרדים:</p> <p>- הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר, ביצוע עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש ההיתר, וכל זה על חשבון המבקש.</p> <p>ט. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית שילוט לחזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים ומתקני שילוט הכוונה לעסקים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית.</p> |     |



| תנאים למתן היתרי בניה   | 6.3 |
|---|-----|
| <p>תנאי למתן היתר בניה:</p> <p>א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ב. פינוי פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד הגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 והתחייבות המבקש לטפל במפגעים שיווצרו מהבניה בשטחים הפנויים מסביב למגרש.</p> <p>ג. הריסת מבנים המסומנים להריסה.</p> <p>ד. הסדרת מבנים קיימים על שני ייעודי קרקע מותנה באישור הוועדה המקומית.</p> |     |
| ניקוז   | 6.4 |
| <p>תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>  |     |
| עתיקות  | 6.5 |
| <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שהתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא</p>  |     |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>עתיקות</b></p>  | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>  |                   |
| <p><b>חניה</b></p>  | <p><b>6.6</b></p> |
| <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה מקורה ותבנה מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין כמבנה מפולש (פתוח מ- 3 כיוונים) או בנפרד כמפורט להלן:<br/>ניתן לבנות את החניה בקו בנין צידי 0 מ' בהסכמת השכן וקדמי 0 מ' באישור הועדה המקומית. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.</p>  |                   |
| <p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>   | <p><b>6.7</b></p> |
| <p>תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאשר תכנית זו תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.</p>  |                   |
| <p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>  | <p><b>6.8</b></p> |
| <p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.<br/>פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חורי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינוע ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכניהן.</p>  |                   |
| <p><b>חשמל</b></p>  | <p><b>6.9</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.<br/>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.<br/>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.<br/>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:<br/>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:<br/>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)<br/>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד) : 2 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)</p> |                   |



6.9

## חשמל

3. תיל מבודד צמוד למבנה : 0.3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (תא"מ) : 2 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
6. קו חשמל מתח על-עליון 110 - 160 ק"ו : 20 מטר (מציר הקו)
7. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35 מטר (מציר הקו)
8. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
9. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
10. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
11. ארון רשת : 1 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
12. שנאי על עמוד : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או 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.

על אף האמור בכל תכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בנייה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

ה. היות ועובר במרכז הנחלה קו מתח חשמל כל בניה מוצעת תעמוד במרחקים הנדרשים מהקו או לחלופין הקו יועתק ע"י חברת החשמל בהתאם לנוהלים של החברה.

6.10

## תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל -1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.11

## עיצוב אדריכלי

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה באזורי מבני ציבור משולבים בשצפ ועפ דרישת הוועדה המקומית - יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני כמידה ויש,

| עיצוב אדריכלי   | 6.11 |
|---|------|
| <p>כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ד. שלטי זיהוי ופרסומת לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שייכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הועד המקומי ובכפוף לחוק העזר של המועצה האזורית.</p> <p>ה. בכל מגרש יוקצה מקום למיכל לאיסוף אשפה עפי הנחיות הרשות המקומית. המיכל ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.</p> <p>ו. הצבת צלחות לקליטת שידורים אלמג תותר בצידו האחורי של המגרש.</p> <p>ז. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות באזורי מגורים וחלקות א חקלאיות.</p> <p>ח. התקנת מזגנים, מדחסים, מיכלי דלק, דודים, וכדו תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה והסתרתם באופן שימנע מטריד רעש וחזות לסביבה לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ט. גמר חיצוני למבנים בכל סוגי מגרשי המגורים יהי טיח או צבע (גווני לבן וקרם עד חום בהיר) בשילוב של עד 4 גוונים. לא יותר צבע נוצץ. ניתן לשלב חיפוי אבן טבעית עד 50%, לשיקול הוועדה המקומית.</p> <p>י. לא יותרו עמודים בודדים מעל גובה של 3 מ.</p> <p>יא. גדרות בנויות בחזית המגרשים יחופו באבן לקט טבעית.</p> <p>יב. פילרים חדשים יבנו כחלק אינטגרלי מגדר המגרש בחזית (אם קיימת).</p> <p>יג. עבודות הפיתוח יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים. העיצוב מתייחס לפריטים כגון: סוגי צמחיה, עמודי תאורה, סוגי ריצוף, פילרים וריהוט רחוב, באישור הוועדה המקומית.</p> |      |
| <p><b>פיקוד העורף</b></p>   | 6.12 |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>  |      |
| <p><b>פיתוח סביבתי</b></p>  | 6.13 |
| <p>א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>  |      |

## 6.13

## פיתוח סביבתי

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ג. הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור), ולא להזרימם למערכות הביוב. כל זאת כל עוד לא נבנית שורת בתים חדשים היקפית.

15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.  
מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.  
יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לתוואי ניקוז לנחל ולשטחים הפתוחים הגובלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6.14

## פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב יהיו תתקרקעים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. אישור אגף המים ברשות המקומית/ספק מקומי בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

ה. שלבי פיתוח: הבניה בישוב למימוש זכויות חדשות שמקנה תכנית זו, תתבצע במקביל לקידומן של תכניות מים וביוב מאושרות לישוב.

ו. לא יינתנו היתרי בניה חדשה מתוקף תכנית זו אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6.15

## קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>ג. הפתרון התכנוני והסתרת המערכת טעון אישור מהנדס הועדה.</p>  | <p><b>6.15</b></p> |
| <p><b>ביוב</b></p> <p>השפכים הסניטריים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של מושב היוגב.</p>  | <p><b>6.16</b></p> |
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בכל תחום התכנית יהיו עצים מוגנים ע"פ פקודת היערות ורשימת העצים המוגנים התשנ"ז. טיפול בעצים אלו יהיה כפוף לאישור הועד המקומי והרשויות המוסמכות לכך (למעט במטעים או כרמים לחקלאות).<br/>תנאי למתן היתרי בניה לתכניות לפיתוח למינהן מתוקף תכנית זו - סימון עצים בוגרים בתכניות וקבלת אישור פקיד היערות לעקירה ו/או העתקת עצים.</p>  | <p><b>6.17</b></p> |
| <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p>  | <p><b>6.18</b></p> |
| <p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>  | <p><b>6.19</b></p> |
| <p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.<br/>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:<br/>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.<br/>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.<br/>ג. במקום שבו קיים מרווח הקטן מ-6 מ' בין מבנים קיימים יאטמו הפתחים באחד המבנים.</p>   | <p><b>6.20</b></p> |
| <p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>סעיף זה מתייחס לתאי שטח 43B</p> <p>6.23.1<br/>א. בקשה להיתר בניה עבור מבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים:<br/>- מפה מצבית מעודכנת, ערוכה וחתומה עי מודד מוסמך הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים שנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים, וכן את המבנים הסמוכים שנחלות הגובלות.<br/>מרחקי הצבה בין מבנים חקלאיים שונים ובין מבנים חקלאיים ליעודי קרקע אחרים לא יפחתו מן המפורט בטבלת מרחקי ההצבה בסעיף 5.2 ובבהתאם לפרסומי משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת, על פי הגדול מבין השניים.<br/>- תכנית פיתוח מפורטת למגרש הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם, מפלסי המגרש והדרכים בו, קירות תומכים, ניקוז, טיפול בשפכים, סילוק אשפה, מתקני פגרים, פתרון נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון - נטיעות הפרדה והסתרה בין המבנה לדרכים ראשיות ואזוריות סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, הכל כפי שתקבע</p> | <p><b>6.21</b></p> |

הועדה המקומית.

- תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פירוט חומרי הבניה והגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו זמן.

יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכויות אור ואוויר של המבנים הסמוכים.

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

ב. תנאי למתן היתר בניה :

אישור הגורמים הרלוונטיים בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

\* בתי צמיחה :

- בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר לפי קיים המבנים, עפי 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.

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 בניה.

\* בתי גידול לבעלי חיים :

- תנאי בהיתר : 10 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעח יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בניה או היתר שימוש.

ג. 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.

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

ה. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי - אקולוגי.

ו. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מצבו או איתורו יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.

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

א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 4.14.1 לתכנית ג/17676.



|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה עפי הוראות תכנית זו.</p>   | <p><b>6.21</b></p> |
| <p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>6.23.2 הנחיות סביבתיות:</p> <p>א. כללי:</p> <p>מטרתן של ההוראות שלהלן הינה להגן על איכות הסביבה בשני מישורים עיקריים: מניעת פגיעה בסביבה - איכות מים ומקורות מים, איכות אויר ואיכות הקרקע. מניעת מטרדים סביבתיים המשפיעים ישירות על בני אדם כגון מטרדי ריח, מטרדי רעש, מפגעי תנועה וכיוב.</p> <p>בנושאי הטיפול בפסולות חקלאיות, בעיקר זבל בעלי חיים, ובשפכים שמקורם בפעילות חקלאית, תינתן העדפה לפתרונות בעלי אופי כלל ישובי או אזורי. בכל מקרה שנדרש טיפול בפסולות או שפכים יש לכוון לטיפול במסגרת רחבה ולבחון את מכלול האפשרויות הקיימות באזור.</p> <p>ב. הגדרות:</p> <p>שפכים - מים ששימשו לשיטה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם. תשטיפים - נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.</p> <p>פסולת חקלאית - פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.</p> <p>חומרים מסוכנים - רעל או כימיקל מזיק כמפורט בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993. ריפוד עמוק- שיטת שכון בעלי חיים, בקר וצאן, על פיה בעלי החיים מוחזקים במבנה מקורה עגה שכבת ריפוד - קש או חומרי רפד אחרים, המחודשת כל יום או כל מספר ימים עי תוספת חומר ריפוד המיועד לספוג את הרטיבות ולאפשר היווצרות זבל מוצק.</p> <p>ג. הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, היבטים סביבתיים:</p> <p>ג.1 רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן:</p> <p>1) הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.</p> <p>2) במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ר/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.</p> <p>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.</p> <p>ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.</p> <p>4) מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.</p> <p>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</p> | <p><b>6.22</b></p> |



| פעילות חקלאית  | 6.22 |
|--|------|
| <p>מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.</p> <p>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.</p> <p>7) שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדםטיפול בתחומי המשק.</p> <p>8) יוקם מתקן קדםטיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת עי הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.</p> <p>ג.2 לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים, לולי ביצי חופש).</p> <p>9) יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.</p> <p>10) מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.3 - 0.2 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.</p> <p>11) לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.</p> <p>12) בנחלות יותרו לולים מבוקרים, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.</p> <p>לולים פתוחים / לולי ביצי חופש יהיו מרוחקים לפחות 50 מ' מאזור המגורים בנחלה.</p> <p>13) מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>14) יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק. מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכילוי פגרי עופות - משרפות או בורות אטומים. פתרון כזה מחייב תאום עם השרות הווטרינרי.</p> |      |
| פעילות חקלאית  | 6.23 |
| <p>ג.3 אווזים ועופות מים :</p> <p>15) אין לגדל אווזים לצרכי פיטום - עפי החוק.</p> <p>16) אין לגדל אווזים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.</p> <p>17) גידול אווזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים. השימוש במים יותר רק לצרכי שתיה. לא יותר שימוש במים לצרכי שטיפת זבל.</p> <p>18) הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת האיסוף והטיפול המרכזית.</p> <p>יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלו.</p> <p>19) מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>20) יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק. מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכילוי פגרי עופות - משרפות או בורות אטומים. פתרון כזה מחייב תאום עם השרות הווטרינרי.</p> <p>21) עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>ג.5 חומרים מסוכנים, פסולת רעילה, חמרי הדברה :</p>  |      |

## פעילות חקלאית

6.23

22) אחזקה ושימוש בחומרים מסוכנים מחייבים קבלת היתר רעלים עפי החוק. אחסון חומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לנדרש בתקנות וחוקי החומרים המסוכנים. תחום ההשפעה/סיכון לא יחרוג מתחום המגרש.

23) פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות וכן בהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

24) שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכד) ייעשה עפי הצעת נוסח (1/2001) של; תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים), התשס"א - 2001.

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

26) 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.

27) הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

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

6.ג פסולת חקלאית:

29) 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.

30) המתקן לאחסון 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, וצמצום מטרדים סביבתיים לעובדים ולאחרים העלולים להיות חשופים או מושפעים ממטרדים אלו.

32) פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק.

הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981) והוראות המוסדות המוסמכים.

7.ג. שפכים, תשטיפים וביוב:

33) 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 בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

34) מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

35) החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש עי הרשות המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

8.ג. אחסון דלקים:

36) אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים 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 וכיוב).



|  |
|--|
| <b>6.23 פעילות חקלאית</b>  |
| יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.<br>(37 הכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכוס המתעדכנות מעת לעת והרשויות הרלוונטיות. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

|  |
|--|
| <b>6.24 פעילות חקלאית</b>  |
| <p>6.23.3 הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים:</p> <p>* רעש:</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר), התשנ"ט-1990 מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. במידה ויהיו מטרדי רעש, על היזם לנקוט בכל אמצעי שידרש עי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת הרעש.</p> <p>* איכות אוויר:</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים), התשכ"ב - 1992.</li> <li>- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשל"א - 1972.</li> <li>- תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב - 1992.</li> <li>- חוק למניעת שריפות השדות התשי"ט - 1949.</li> </ul> <p>* מפגעים ומטרדים - כללי:</p> <p>יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961.</li> <li>- פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3, 42-73)</li> <li>- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב - 1992.</li> </ul> <p>* מטרדי תנועת כלי רכב:</p> <p>לא תותר פעילות העלולה לגרום מפגעי או מטרדי תנועת כלי רכב עקב ריבוי ו/או צפיפות בתנועה באזורים מסוימים, ובמיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות החקלאית הרגילה בנחלה.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1        | ל.ר.     | ל.ר.   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 7.2 מימוש התכנית

חמש שנים מיום אישור התכנית המפורטת.