

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-1165208

רה- תכנון אזור מגורים ואזור חקלאי בנחלה 37 במושב דבורה

צפון

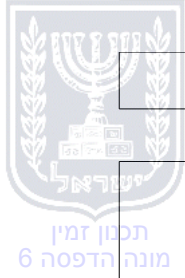
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

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 המוצעת רה-תכנון אזור מגורים ואזור חקלאי בנחלה 37 במושב דבורה, ע"י הצרחת שטחים בין שטח מגורים בישוב כפרי לבין שטח החקלאי בנחלה 37 ללא שינוי סך כל שטחי יעודי הקרקע. כמו"כ הסדרת שימושים למבנים קיימים - מושב דבורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רה- תכנון אזור מגורים ואזור חקלאי בנחלה 37 במושב דבורה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

204-1165208

מספר התכנית

9.211 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (1), 62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגלבוע

קואורדינאטה X

225533

קואורדינאטה Y

717720

נחלה 37

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : דבורה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

דבורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20766	מוסדר	חלק	188	

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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 14304	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14304 ממשיכות לחול.	6689	1122		07/11/2013
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של תכנית ג/14304.



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				שרה פאעור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שרה פאעור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/03/2023	שרה פאעור	20: 33 06/03/2023	תשריט מצב מאושר	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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	דבורה			04-6499022	04-6499467	
	פרטי	ארמונד עמוס (1)			דבורה					Ranamos1000@gmail.com
	פרטי	ג'אקלין עמוס (1)			דבורה					Ranamos1000@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב דבורה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	דבורה	(1)		04-6499022	04-6499467	
פרטי	ארמונד עמוס			דבורה	(1)				Ranamos1000@gmail.com
פרטי	ג'אקלין עמוס			דבורה	(1)				Ranamos1000@gmail.com

(1) כתובת: מושב דבורה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שרה פאעור		פאעור שרה לעבודות הנדסה- עוסק	שבלי אום אל גנס	שבלי		0544283147		ceng_sara@hotmail.com
	מודד	חיים שבח	584		עפולה	(1)		04-6594970	04-6595164	rot-shev@zahav.net.il

(1) כתובת: שדרות ארלוזורוב 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בית אריזה	מבנה המיועד למיון, טיפול, אריזה, אחסון ואחסון בקירור של תוצרת חקלאית.
בית צמיחה	מבנה מבוקר לגידול צמחים המיועד לכסות ולהגן על צמחים. עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.
גבול חיץ ירוק	תחום 50 מ' ממגורים בהרחבות הקהילתיות. התחום המדויק של המגורים יקבע בתוכנית המפורטת של שטח הרחבת ישוב.
הגדרות בתכנית	בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.
חומרים מסוכנים	רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993.
חלקה א'	שטח מגורים והשטח החקלאי הצמוד לו כהגדרתם על פי מינהל מקרקעי ישראל.
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש למישרין לשימוש חקלאי.
מבנה לגידול בע"ח	כל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בע"ח כולל מבנים לאחסון, רכוז וגידול בע"ח, לרבות חצרות פתוחות, סככות, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מיכלי תערובת, מיכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים ועוד.
מחסן חקלאי	מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.
מפגע סביבתי/מטרד	מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה(האוויר, הקרקע והמים- עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי הטבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
משרד משקי	מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית וכן לכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
סככה חקלאית	מבנה המיועד לסוכך על בני אדם, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית, כלים וציוד חקלאי.
פסולת חקלאית	פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית משקית.
שטח חקלאי	שטח המיועד לעיבוד חקלאי של האדמה - לגידולי צמחים וגידול בעלי חיים. התכליות והשימושים המותרים בו בהתאם לרשימה ולהוראות לגבי אזור זה.
שימושים נוספים בנחלה	שימושים מותרים בנוסף לשימושי המגורים והשימושים החקלאיים, בתחום השטח המיועד למגורים בנחלה במושב.
שפכים	מים ששימשו לשיטה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.
תכנית מפורטת	תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.
תשטיפים	נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.

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

מונח	הגדרת מונח
------	------------

משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

רה תכנון אזור מגורים בנחלה לצורך הסדרה ומתן לגליזציה לשטחים ללא היתר בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בין היעודים מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית ללא שינוי שטחי יעודי הקרקע, ע"פ סעיף 62א(א)1.
2. שינוי קוי בניין בין היעודים השונים בנחלה בהתאם לשינוי הגיאומטרי לפי תשריט "ולבינוי הקיים," ע"פ סעיף 62א(א)4.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	188A	מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	188A
קרקע חקלאית	188B	מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	188B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,398	26.03	מגורים בישוב כפרי	2,428.45
קרקע חקלאית	6,813	73.97	קרקע חקלאית	6,762.06
סה"כ	9,211	100	סה"כ	9,190.51

מצב מוצע				
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מ"ר מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,428.45	26.42	מגורים בישוב כפרי	2,428.45
קרקע חקלאית	6,762.06	73.58	קרקע חקלאית	6,762.06
סה"כ	9,190.51	100	סה"כ	9,190.51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ומבני עזר. ב. תיירות ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי. ג. מבנים חקלאיים קיימים בלבד ביום אישורה של תכנית זו. ד. מבנה חניה או סככת חניה. ה. בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. שטח: חלק המגורים בנחלה יהיה כ- 2.5 דונם. הסימון בתשריט מצב מוצע ג/14304 הינו סכימתי ולא מדויק. גבולות מדויקים בין הנחלות ייקבעו בתשריטי חלוקת הקרקע שיאושרו על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או לתוספות בניה למבנים קיימים ללא תשריטי חלוקה מאושרים. על אף האמור לעיל, תנאי זה לא יחול בנחלות בהן כבר אושרה חלוקת קרקע במסגרת תכנית מפורטת או תשריט חלוקת קרקע, טרם אישורה של תכנית זו. ב. יחידות דיור: תותר הקמת שלוש יחידות דיור בנחלה, כמפורט בטבלה זכויות והגבלות בניה. הבניה שתותר תהיה צמודת קרקע בלבד עד לגובה מרבי של שתי קומות וגג רעפים. צפיפות הבניה ואופי הבינוי, יתאימו לאופי הכפרי והירוק של הישוב וסביבתו וישתלבו מכל הבחינות במרקם הקיים. ג. הפרדת מגרש/ים ע"י חלוקת מגרש המגורים של הנחלה: החלוקה תקבע בהתאם לנוהלי מינהל מקרקעי ישראל. ד. מבנים בתחום ייעוד שטח חקלאי ומבנים חדשים: אין בתכנית זו בכדי לפגוע בבניינים המצויים בחלקם בתחום ייעוד שטח חקלאי, או שאינם עומדים בתנאי קווי הבנין של תכנית זו. מבנים חדשים או תוספת בניה למבנה קיים ייבנו בהתאם להוראות תכנית זו, לרבות שמירה על קווי בניין. ה. מחסנים ומבני עזר: יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה) או במרחק 5 מ' לפחות מהם. תכנונם ייעשה כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. שטחם של מבני העזר הינו חלק מ"שטחי השירות" המוגדרים בטבלת הזכויות, ולא בנוסף. שטח מבני העזר לא יעלה על 100 מ"ר. ו. שימושים שאינם מגורים בנחלה בלבד: בנחלה יותרו בנוסף למגורים גם תיירות ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר. 1. יחידות קייט ואירוח (צימרים) שיוקמו בנחלות ייבנו בקומה אחת בלבד, צמוד לבית המגורים או בנפרד. אם יהיו במבנים נפרדים, מרחקם ממבנה מגורים לא יפחת מ- 5 מ'. המרחק בין כל שתי יחידות קייט שאינן במבנה אחד לא יפחת מ- 3 מ'. לכל חדר או שני חדרים יהיו שירותים סניטריים צמודים ומתקנים לבישול. תותר הקמת עד 4 יחידות קייט/אירוח בכל נחלה. שטח כל יחידה לא יעלה על 40 מ"ר. לכל יחידת קייט/אירוח יובטח מקום חניה בתחום המגרש, שטחי דשא ונטיעות ושביל גישה נאות. 2. משרדים של אנשי מקצוע חופשי יותרו בתוך או בצמוד למבנה מגורים, או במבנה נפרד של קומה אחת. שימושים אלה יותרו בתנאי שהם לשימוש האישי של בעל הנחלה או אדם המתגורר

מגורים בישוב כפרי**4.1**

באופן אישי בנחלה. לא תותר השכרה מכל סוג שהוא. היתר לשימוש מסוג זה יינתן רק בתנאי שאכן מקצועו של מבקש ההיתר או האדם המתגורר בנחלה שעבורו מיועד השימוש, תואם לשימוש המיועד, כמו כן, יינתן היתר בניה רק בתנאי שהיקף ואופי פעילות התעסוקה אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי הרכב.

ז. היתרי בניה: כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט של מהות התעסוקה וכל הכרוך בה, ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף. השטח המיועד לתעסוקה ייחשב כשימוש עיקרי.

ח. שימושים אסורים באזור מגורים בנחלות: מבנים חקלאיים מסוג כלשהו (למעט קיימים ביום אישורה של תכנית זו), מחסנים (מעבר למבנה העזר המותר במגרש), אחסנה פתוחה מכל סוג שהוא, מסחר סיטונאי או קמעונאי, מתקנים או מבנים לאירועים, כל שימוש שלשמו נדרשת תנועת רכב כבד, מלאכה, תעשייה, תחנת דלק וכל שימוש אחר העשוי להוות מפגע סביבתי או חזותי. לא יינתנו היתרי בניה לתוספות/שיפוץ מבנים חקלאיים קיימים בתחומי אזורי המגורים בנחלות.

קרקע חקלאית**4.2****שימושים****4.2.1**

- א. עיבוד חקלאי.
- ב. דרכי עפר חניה ודרכי שירות לצורך תחזוקה, עיבוד חקלאי או בטחון.
- ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית תת קרקעיים.
- ד. תעלות ניקוז.
- ה. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי.
- ו. בחלקות א' כהגדרתן בפרק ההגדרות בתא השטח 188B יותרו גם השימושים הבאים:
 - מבנים חקלאיים, לפי הפירוט הבא ובכפוף למגבלות המפורטות בסעיף הנחיות איכות סביבה - הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים:
 - בתי צמיחה.
 - מבנים לגידול בעלי חיים.
 - מבנים, סככות ומתקנים לצורך הייצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה: בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי בלבד ומשרד משקי לצורך ניהול הייצור החקלאי בלבד.
 - לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.

הוראות**4.2.2****הוראות בינוי****א**

- א. פעילות חקלאית: הפעילות החקלאית תמשך בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן בתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).
- ב. מבנים חקלאיים: לא תותר בניית מבנים חקלאיים בשטח זה למעט כמפורט בסעיף 4.2.1 ו' לעיל.
- ג. הוראות בתחום חלקות א' בתא שטח 188B:
 1. לכל ישוב או מקבץ ישובים תוכן תכנית מפורטת לריכוז מבנים חקלאיים מחוץ לשטח הנחלות. עד שתאושר תכנית כזו, תותר הקמת מבנים חקלאיים בחלקות א' של הנחלות בתנאי שייבנו

4.2

קרקע חקלאית

בהתאם להוראות סעיף הנחיות איכות הסביבה - הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים ובכפוף לאישור משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לאחר מתן תוקף לתכנית ריכוז מבנים חקלאיים לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים לבעלי חיים בתחום חלקות א' וכן מבנים העלולים להוות מטרד סביבתי חמור לשטחי המגורים הסמוכים.

2. היתרי בניה למבנים חקלאיים חדשים יינתנו בהתאם לתנאים המופיעים בסעיף הנחיות איכות סביבה - הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים.

3. בתוך גבול החיץ הירוק (שטחים המסומנים ב"הנחיות מיוחדות") לא תותר הקמת מבנים חקלאיים יוצרי מטרדים סביבתיים כגון מבנים לגידול בעלי חיים, ובתי צמיחה מחוממים באוויר. תותר הקמת מחסנים, סככות ומבנים שאין בהם מטרד לסביבתם הקרובה, זאת באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.

4. הפעילות החקלאית תתאפשר בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי			
קדמי מזרחי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת														
3	0	3	3	(6) 2	(5)	1.2	3	(4) 40	(2) 275	0	0	(3) 50	(2) 225	(1) 2500		188A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
3	0	3	3	(10) 1	(9)		(8) 4		(7) 160	0	0	(7) 10	(7) 150	(1) 2500		188A	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי
50	20	(13)	(13)	1	10			80	(11)			(12)	(11)		בתי צמחה	188B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
20	20	(13)	(13)	1	12			40	(14)			(12)	(14)		מבנה לגידול בע"ח ולולים	188B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	20	5	5	1	6			(15)	(15) 50			(12)	(15) 50		מבנים אחרים - מחסן חקלאי	188B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	20	5	5	1	6			(16)	(16) 250			(12)	(16) 250		סככה חקלאית	188B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	20	5	5	1	10			(17)	(17) 500			(12)	(17) 500		מבנים אחרים - בית אריזה		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
3	20	5	5	1	4			(15)	(15) 50			(12)	(15) 50		מבנים אחרים - משרד משקי	188B	קרקע חקלאית	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

א. ביעוד מגורים ביישוב כפרי:

- א. במקרים חריגים כאשר קיימים בנייני מגורים המחייבים זאת, בסמכות הועדה המקומית להקטין קווי הבניין.
- ב. במידה וקיימים ביום אישור תכנית זו בנייני מגורים שנבנו כדין בשטח בנייה ובקווי בניין הקטנים מהרשום בטבלה זו, השטח הקיים וקווי הבניין ייחשבו מותרים באותה נחלה.
- ג. קווי בניין קדמי למבנה חניה אפס או 1 מ'. חניה בקו צידי אפס, בהסכמת השכן וניקוז לתוך מגרש המבקש.
- ד. בריכות שחיה יותרו במרחק מינימאלי של 2 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים.
- ה. שטח עליית הגג יחשב כשטח עיקרי או שירות (בהתאם להגדרתו בחוק) וייכלל בסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
- ו. בגג שטוח תותר עלייה לגג במידות פיר המדרגות ו/או פיר המעלית, בגובה מבנה מכסימלי של 9 מ'.
- ז. בשימושים נוספים במגורים ביישוב כפרי: שימושים תיירותיים ו/או משרדים של אנשי מקצוע חופשי:
- א. יותר שילוב שימושים או שימוש בודד מהשימושים המותרים ובלבד שסה"כ שטחי הבניה יהיו כמופרט בטבלה
- ב. השימושים בהתאם למפורט בסעיף " שימושים שאינם מגורים בנחלה בלבד" בתכנית זו.
- ג. שטח עליית הגג יחשב כשטח עיקרי או שירות (בהתאם להגדרתו בחוק) וייכלל בסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
- ד. בגג שטוח תותר עלייה לגג במידות פיר המדרגות ו/או פיר המעלית, בגובה מבנה מכסימלי של 9 מ'.
- ה. בנחלות בהם מאושרות יח"א מתוקף תכניות מפורטות מאושרות, לא יתווספו יח"א נוספות מתוקף תכנית זו.
- ג. ביעוד קרקע חקלאית (בתי צמיחה, ומבנים לגידול בעלי חיים ולולים):
- א. קווי הבנין מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה. כאשר קו בניין קדמי נמדד ביחס לגבול אזור המגורים וקו הבניין הצידי משתנה ביחס לשימוש הנמצא בסמוך אליו, עפ"י המפורט בהערות ב ו ג להלן:

- ב. המרחקים בין שימושים חקלאיים גובלים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות (נובעים מאילוצים וטרינריים) העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.
- ג. המרחקים בין שימושים חקלאיים יוצרי מטרדים (כגון מבנים לגידול בע"ח ובתי צמיחה) לבין מבני מגורים יהיו לפחות 50 מ'.
- ד. מכיוון שיעוד השטח הינו חקלאי, כל זכויות הבניה מגולמות כשימוש עיקרי.
- ה. במידה וקיימים ביום אישור תכנית זו מבנים חקלאיים שנבנו כדין בשטח בנייה ובקווי בניין הקטנים מהרשום בטבלה זו, השטח הקיים וקווי הבניין ייחשבו מותרים באותו מגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מגרש שייפרד מנחלה - בהתאם לכללי רמ"י.
- (2) לכל יח"ד בכל נחלה.
- (3) לכל יח"ד.
- (4) סה"כ תכנית הבניה בשטח המגורים ביישוב כפרי לא יעלה על 40% לכל השימושים.
- (5) לא יותר מ-9 מ' לגג רעפים ו-7.5 מ' לגג שטוח.
- (6) 2 קומות ועליית גג.
- (7) בכל נחלה.
- (8) 4 יחידות אירוח.
- (9) לא יותר מ-6 מ' לגג רעפים או 4.5 מ' לגג שטוח.
- (10) או משולב בתוך בניין המגורים.
- (11) 80%.

(12) מכיוון שיעוד השטח הינו חקלאי, כל זכויות הבניה מגולמות כשימוש עיקרי.

(13) קווי הבניין מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה. כאשר קו בניין קדמי נמדד ביחס לגבול אזור המגורים וקו הבניין הצידי משתנה ביחס לשימוש הנמצא בסמוך אליו, עפ"י הנחיות משרד החקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

(14) 40%.

(15) עד 50 מ"ר.

(16) עד 250 מ"ר.

(17) עד 500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי 1 כל חומרי הבניה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה). 2. חומרי הגמר יהיו עמידים ויופרטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. 3. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. 4. לא תותר התקנת אנטנות. 5. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצדו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה. 6. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. 7. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה. 8. לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים.	6.1
6.2 עתיקות כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 א' לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שהתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.	6.2
6.3 חניה החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקיפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא תותר חנית רכב כבד בתחום אזור המגורים, לצורך כך יוקצה מקום חניה מיוחד מחוץ לאזור המגורים באתר מוסכם ומאושר על ידי הוועדה המקומית.	6.3
6.4 איכות הסביבה אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מיקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. פתרון פינוי הפסולת והעמדת הפחים יקבע על ידי המועצה האזורית. הפתרון יהיה אחיד לכל מגרשי המגורים. אם יקבע שהפחים ימוקמו במגרשי המגורים, הם יוצנעו בחזיתות וימוקמו באופן שלא תגרום הפרעה לתנועה ברכב וברגל. ככל האפשר יועמדו הפחים בניצב לחזית הרחוב ובאופן מוצנע. רעש: בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש סביבתי בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלבנטיות), יידרש היזם להכין תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. מניעת מפגעים: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.	6.4

6.4

איכות הסביבה

חומרים רעילים ומסוכנים :

הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים, לרבות בחומרי הדברה והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

6.5

איכות הסביבה

לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים) :

- א. בתוך הנחלות אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.
- ב. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.
- ג. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.3 - 0.2 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.
- ד. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
- ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
- ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

אוזים ועופות מים :

- א. אין לגדל אוזים ועופות מים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.
- ב. גידול אוזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים.
- אין לבסס את הממשק במבנים מסוג זה על שטיפה מאסיבית במים באופן קבוע. ככלל, השימוש במים יותר רק לצרכי שתייה.
- ג. בלולים הממוקמים מחוץ לנחלות ריצפת סככת הפיטום תהיה מוצקה, בלתי חדירה למים, ובעלת שיפועים מתאימים להבטיח שטיפה יעילה. שולי הרצפה יוגבהו למניעת גלישת לשלשת, שפכים ותשטיפים אל מחוץ למבנה.
- ד. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת איסוף והטיפול המרכזית. יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלו.
- ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
- ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.
- ז. בכל מקרה של אי הבנה ואי בהירות, יקבעו כללי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

בתי צמיחה :

- א. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.
- ב. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.
- ג. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק ממקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה.

הוראות כלליות :

1. היתר בניה :

א. כל בקשה להיתר בניה למבנים לגידול בע"ח, חממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשוי לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

ב. בסמכות הועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של "חיץ ירוק" בין המבנים לבין שימושים גובלים.

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

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

ה. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים 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.

ו. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.

מטרדים :

א. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

גמר שימוש במבנים :

א. 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי 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.

ב. בתי צמיחה - בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.

ג. בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרותו במשך למעלה מ- 5 שנים יפורק או ייהרס.

הוראות למניעת מפגעים :

פסולת חקלאית :

א. איסוף הפסולת, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימתה תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

ג. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים. ד.



6.6

איכות הסביבה

תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

ה. פגרים : פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, 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 חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

חומרים מסוכנים :

א. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.

ב. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ג. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים התשס"א 2001).

ד. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

ה. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או בריכת אידי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

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

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

6.7

איכות הסביבה

אחסון דלקים :

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים. מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי 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.

שפכים תשטיפים וביוב :

א. 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.

ב. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

ג. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הוועדה המקומית.

ד. מבנים לגידול בעלי-חיים חדשים שיוקמו, או קיימים שיורחבו יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. המבנים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים ייקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת זבל, שתן ופרש. בשטח המבנה כולו, כולל החצרות הפתוחות תהא תשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, הכל בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

איכות אויר :



איכות הסביבה	6.7
א. בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח. ב. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים : - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים) התשכ"ב 1962 - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר) התשל"א 1972 - תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב 1992 - חוק למניעת שריפות בשדות התשי"י- 1949 הוראות למבנים חקלאיים שונים : רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה (להלן מבנה לאכסון בע"ח) א. מבנה לאכסון בע"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הרצפה ומפני חדירת מי גשמים. ב. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם זבל. ג. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק א קיים פתרון מאושר כרמה יישובית או איזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים. ברפת בשר, אורווה ודיר צאן, שיכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק. ד. בתחומי המבנה לאכסון בע"ח 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 יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים. ה. שטחי מבנה האכסון שאינם מקורות בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. ו. שפכי מכון החליבה ותשטיפים ממבנה האכסון וממתקניו השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק. ז. 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 הציבורית.	
חלוקה ו/ או רישום	6.8
תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא חלוקה כנדרש בחוק התו"ב.	
חשמל	6.9
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת	



חשמל	6.9
שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים : לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן : 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) . 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד) : 2 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן . 3. קו חשמל מתח נמוך - 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 עליון 110 - 160 ק"ו : 20 מטר מציר הקו 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 בתיאום 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 עבודות 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. כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה כפופה למגבלות הבניה האמורות בסעיף "ד" לעיל.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.10
1. ביוב : א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו לרבות מתוכניות מפורטות שיוכנו מכוח תוכנית זו אלא לאחר שיימלאו התנאים הבאים :	

6.10

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תחילת עבודות להקמת מתקן טיפול אזורי מט"ש תענ"ך (שלב א').
2. תחילת ביצוע מערכת הולכה ראשית (תחנות שאיבה ומאספים) מהיישוב הרלוונטי ועד למט"ש האזורי המתוכנן.
3. תנאי למתן אישור איכלוס למבנים יהיה השלמת הקמת מט"ש תענ"ך והשלמת מערכת הולכה (כולל תחנות שאיבה) מהיישוב הרלוונטי ועד למט"ש.
- ג. חיבור השפכים למט"ש האזורי כנ"ל יבוצע בהתאם למפורט בנספח הביוב לתכנית או על פי תכנית ביוב מאושרת כחוק.
- ד. ניתן יהיה להוסיף קווי מים וביוב בתחום התוכנית בהתאם לאמור בנספח הביוב או על פי תכנית מאושרת על פי כל דין.

2. ניקוז :

- נספח הניקוז מתכנית ג 14304, על מרכיביו השונים (תשריט מוצאי ניקוז למתחמי המתכננים וחוברת תסקיר הניקוז), יהיה נספח מנחה להכנת תוכניות מפורטות, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. הוראות נוספות בנושא ניקוז בסעיף מיוחד בהמשך פרק זה בהוראות התכנית.
- מטרת נספח הניקוז היא לקבוע הנחיות תכנון למניעת הצפות ולניקוז תקין, ע"י קביעת רומים דרושים לרכיבי הפיתוח השונים, והקצאת רצועות לביצוע או שיפור מובלי הניקוז הדרושים ולאחזקתם.
- ההנחיות לתכנון מבחינת הניקוז מפורטות בתסקיר הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. תסקיר הניקוז על מרכיביו השונים יהיה נספח מנחה להכנת תוכניות מפורטות, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. עדכון ההנחיות לפי הצורך ייעשה ע"י רשות ניקוז קישון והאגף לשימור קרקע וניקוז.
- תעלות ראשיות בתחום התכנית : לתעלות הראשיות מוקצים בתשריטים שטחים ביעוד "תעלה" שיאפשרו ביצוע ותחזוקה של תעלות עפר. רצועות אלו הן תנאי הכרחי להבטחת ניקוז תקין ביישובים והרחבותיהם.
- שימור נגר עילי : הקרקעות בכל מרחב התכנון כבדות, תופחות ועם חלחול איטי, ואין אקויפר מנוצל בעומק. משום כך אין מקום לפעולות השהיה בקרבת הבתים. ניתן לתכנן השהיית נגר בשצ"פים עם תכנון לייבוש מהיר, כי איגום מתמשך עלול ליצור בעיות בטיחות ותברואה.

3. מים :

- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מגבלות לגבי מקורות כמופיע בנספח קוי מקורות בתכנית ג 14304 לעניין זה, ובפרק "הנחיות כלליות של התכנית" ובהוראות תכנית זו.

6.11

חיזוק מבנים, תמא / 38

- 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.

6.12

פסולת בניין

- הפסולת (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה) תפונה לאתרים מסודרים בלבד לפי הוראות המשרד והגנת הסביבה. הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה באישור המשרד להגנת הסביבה או גוף המורשה מטעמו על סילוק עודפי חפירה ופסולת בניין לאתר מאושר. לא יאושר עירום עודפי חפירה לפסולת בניין מחוץ לתחומי המגרש. יובטחו דרכי טיפול בפסולת- אצירה,

6.12 פסולת בניין טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעי חזותיים.	6.12
6.13 פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	6.13
6.14 שרותי כבאות תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.	6.14
6.15 תנאים למתן היתרי בניה תנאים למתן היתר בניה למבנה חדש או לתוספת בניה בנחלה (חלק מגורים ו/או החלק החקלאי של חלקה א') הנו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לנחלה נושא הבקשה להיתר. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש הכנת ואישור תכנית מפורטת. במקרה של הפרדת מגרש/ים מהנחלה תידרש בכל מקרה הכנת ואישור תכנית מפורטת, בסמכות אישור של הוועדה המחוזית. תנאי למתן היתר בניה לחדרי אירוח- בכל אחד מהישובים (אדירים, ברק ודבורה) יהיה אישור נספח תשתיות (קווי ביוב וקווי מים לסוגיהם) בישוב על ידי משרד הבריאות ומילוי תנאים שייקבעו על ידו. לא יוקמו מעל ל-30 יחידות אירוח בכל אחד מהישובים, אלא לאחר שתימסר לוועדה המקומית לתכנון ובנייה חוות דעת חיובית של משרד הבריאות בדבר יכולתם של מערכת הביוב האזורי והמט"ש האזורי לקלוט את תוספת השפכים מחדרי אירוח נוספים. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח המסומן בנספח קווי מקורות הינו אישור בכתב מחברת מקורות מרחב צפון.	6.15
6.16 מבנים קיימים מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. - מכח תכנית זו תהיה אפשרות לתת לגיטימציה למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית והבנויים בקו בניין יותר קטן מהמצויין בתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. - שיפוץ מבנים קיימים: יותר שיפוץ מבנה קיים, אך לא הרחבתו אם איננו תואם הוראות תכנית זו. - מבנים קיימים ודרכים: במקומות בהם מוצעת דרך בתשריט הנמצאת במרחק הקטן מ-3 מ' ממבני מגורים קיים יתוכנן פתרון נקודתי לפתרון מיטבי של הבעיה. הפתרון יתוכנן במסגרת תכנית פיתוח של כביש או במסגרת תכנית מפורטת. הכול באישור הוועדה המקומית. מכח תכנית זו תינתן לגיטימציה לקו בנין קטן מ-3 מ' למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית.	6.16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידי.

ביצוע התכנית - מיידי אחרי אישורה.

