

3005914

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
04-09-2007
כתב קבל
תיק מס'

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
11-09-2007
כתב קבל
תיק מס'

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה
תחום שיפוט מוניציפאלי: מוא"ז מנשה

תכנית מתאר מקומית לפעילות שאינה

חקלאית במושבי מוא"ז מנשה

מס' מ/345

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 345/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.7.07 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 345/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5546
מיום 28.6.06

הודעה על אישור תכנית מס. 345/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5748
מיום 12.12.07

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל
ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
יולי 2007

מבוא

בשנים האחרונות מתחזקת המגמה של חדירת עיסוקים שאינם חקלאיים לאזורי הנחלות. שימושים אלו יכולים להיות מגוונים ולנוע מממכר של חפצי אומנות, מלאכה זעירה, משרדים, אטרקציות תיירותיות ועד עסקים גדולים כמו מחסני מכירה. עד כה, שימושים אלו לא נכללו בתכניות המקומיות של הישובים.

המסגרת המשפטית הכוללת ודיני תכנון והבנייה שנחקקו בתקופה שבה המקרקעין היו מיועדים לשימוש חקלאי בלבד, הציבו קשיים רבים בהסדרת הרישוי לעסקים חלופיים.

תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/6 התוותה מסגרת תכנונית כללית שמטרתה לאפשר שימושים לא חקלאיים בנחלות, בכפוף למגבלות של גודל, שימושים והנחיות שונות.

תכנית פלי"ח – פעילות לא חקלאית בישובי מוא"ז מנשה מיועדת לתת מענה ולהסדיר את פיתוח ענפי העיסוק הלא חקלאיים בלבד.

מטרת התכנית היא מתן פתרונות להכללת מבנים ועיסוקים באזורי הנחלה, תוך קביעת תנאים וסייגים למתן היתרי בנייה.

הכנת התקנון נעשתה לאחר לימוד המצב הסטטוטורי הקיים, בהתבסס על תכניות מאושרות של המושבים. בנוסף, נערך מיפוי של כל העסקים הלא חקלאיים בישובים, בנסיון לזהות מאפיינים ומגמות.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מתאר מקומית חלקית למרחב התכנון המקומי מנשה מ/345 להסדרת שימושים לא חקלאיים בחלקות א' במושבים, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

1.2 מקום התכנית ותחולה:

התכנית תחול על חלקות א' בנחלות כל המושבים בתחום שיפוט מוא"ז מנשה כמפורט להלן:
כפר פינס, תלמי אלעזר, מאור, שדה יצחק, גן שומרון, עין עירון.

1.3 שטח התכנית

כל שטחי חלקות א' במושבי מוא"ז מנשה, כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

1.4 יוזם התכנית:

מועצה אזורית מנשה, מרכז אזורי מנשה, ד.ג חפר מיקוד 37845. טל' 04-6177307
פקס 04-6177398.

1.5 עורך התכנית:

אדרי' ערן מבל- ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים – קק"ל 4 קרית טבעון, טל' 04-9835146,
פקס 04-9833704.

1.6 יחס לתכניות אחרות

התכנית תואמת לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 3/6

תכנית זו משנה את הוראות התכניות המפורטות הבאות:

גן השומרון: מ/83 א', מ/308, מ/מק/14, מ/מק/25, מ/מק/28.

עין עירון: מ/105 א', מ/202, מ/284, משי"ח/9.

תלמי אלעזר: מ/49, מ/87, משי"ח/25, מ/183.

שדה יצחק: משי"ח/23 + 1/23, מ/247 (אחרי הפקדה)

מאור: מ/193 (במ)

כפר פינס: מ/101 א' + משי"ח/14

תכנית זו מיועדת להוסיף זכויות ותכליות על פי כל תכנית ולא לגרוע.

במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות מתאר מקומיות תגברנה הוראותיה של תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

- א) תקנון בן 22 עמודים.
- ב) נספח א' – הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי – מחייב.
- ג) נספח ב' – שילוט – מחייב.
- ד) נספח ג' – יחידות ארוח – מנחה
- ה) נספח ד' – סקר- שימושי פל"ח באזור חלקות א' במושבי מוא"ז מנשה
- ו) נספח ה' – אפיון סוגי נחלות במושבי מוא"ז מנשה (תשריטים) – מנחה
- ז) נספח ו' – תחבורה – מנחה
- ח) נספח ז' – ביוב – מנחה

1.8 מטרות התכנית

- א) שמירת אופיים הכפרי של המושבים ומתן אפשרות לחקלאים להמשיך בפועלם.
- ב) הסדרת פעילות יצרנית נוספת שלא למטרות חקלאיות (פל"ח) במושבים.
- ג) קביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה פעילות יצרנית (פל"ח) בשטח המגורים אשר בחלקה א'.
- ד) ניצול מושכל של התשתיות הקיימות במושבים.
- ה) צמצום ומזעור מפגעים סביבתיים וחזותיים במושבים.

1.9 היטל השבחה

יוטל וייגבה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

פרק 2 - הגדרות ופרושים

2.1 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה על פי ההגדרות להלן:

- (א) **וועדה מקומית** - הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה מנשה אלונה.
- (ב) **חוק** - חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- (ג) **נחלה** - יחידת קרקע במושב, בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי, המשמשת או נועדה לשמש לעיבוד ושימוש חקלאי, ייצור תוצרת חקלאית, לגידול בעלי חיים ובתי מגורים.
- (ד) **חלקה א'** - שטח קרקע המיועד למגורים (בחלקו או בכללו), למבני משק, עיבוד חקלאי וגידול בע"ח. התקנון מתייחס לחלקות א' בנחלה חקלאית.
- הגדרה זו חלה גם על נחלה מפוצלת - שבה חלקת המגורים אינה רציפה, אלא מפוצלת באופן שאזורי המגורים מופרדים ע"י שטח חקלאי, מבני הפלי"ח יותרו רק באחד משני אזורי המגורים.
- (ה) **חלקה ב'** - יחידת קרקע המוחכרת כחלק ממשבצת, בין שהיא מוחכרת ורשומה כחלק מיחידת משק חקלאי בודד מנחלה ובין שהיא מהווה חלק מעתודות הקרקע החקלאית, המחולקת ע"י הישוב וחבריו.
- (ו) **תחום מגורים** - השטח שבתוך חלקה א' שבו מותרת בנייה למגורים.
- (ז) **השטח המותר** - השטח שבו מותר להקים או להסב מבנה לתעסוקה לא חקלאית.
- (ח) **השטח הקובע** - הינו שטח המוגדר לצורך חישובי בנייה המותרים בחלקה א' של הנחלה ע"פ תכנית בתוקף.
- (ט) **מבנה חקלאי** - מבנה הדרוש במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים.
- (י) **מבנה פל"ח** - מבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית, ע"פ הסעיפים יא', יב'.
- (יא) **מבנה קליט וארוח כפרי** - יחידת ארוח כפרי בהתאם להנחיות משרד התיירות לנושא זה ע"פ תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי הנקבעים ע"י משרד התיירות מעת לעת.
- (יב) **תעסוקה לא חקלאית** - שרותי משרד, שרותי צהרון, משפחתון, מעון יום לקשיש, סדנאות לאומנות, אחסנה במבנה סגור ומקורה, מלאכה ותעשייה זעירה, ארוח כפרי, חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום.
- (יג) **בית מגורים** - יחידת דיור המיועדת לבעל הנחלה, לבן ממשיך ולהורים.

- (יד) בעל משק - מי שמחזיק כדין בעצמו או יחד עם אחרים, במשק חקלאי בתור בעל, חוכר או חוכר משנה, או כבר רשות של מוסד מיישב או של האגודה, שניתנה לתקופה בלתי קצובה או לפחות לשנה.
- (טו) מבנה מוסב - מבנה שיותאם ו/או יוסב על מנת לעמוד בתנאי הוראות תכנית זו למטרת שימוש לצרכי הפעילות הלא חקלאית - מבנה פל"ח.
- (טז) מבנה צמוד דופן - מבנה פל"ח אשר כולו או רובו מצוי מחוץ לתחום השטח המותר ובלבד שיהיה גובל בתחום השטח המותר.
- (יז) מבנה שירות למשק חקלאי - מבנה עזר למבנה חקלאי המשמש במישרין לייצור חקלאי.
- (יח) מבקש ההיתר - כל מי שרשאי להגיש בקשה להיתר בנכס לפי הוראות תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970.
- (יט) תעשייה זעירה בלתי מזיקה - תעשייה העומדת בקריטריונים הקבועים בפרק 6.
- (כ) תעשייה חקלאית זעירה - תעשייה ומלאכה זעירה הקשורה באופיה והיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל הנחלה.
- (כא) מושב - 'כפר שיתופי' ומושב עובדים - כמשמעותם בתקנות האגודות השיתופיות (חברות) תשל"ג 1973 וכן ישוב כפרי חקלאי המוגדר כמשק משפחתי מתוכנן על פי הנחיות משרד החקלאות.

2.2 הוראות והנחיות לתכניות מתאר מקומיות

אין בהוראות תכנית זו בכדי לפגוע בשימושים החקלאיים ובפעילות החקלאית המותרת.

פרק 3: הוראות הנוגעות לאזור המגורים בחלקה א'

3.1 שימושים מותרים בתחום המגורים בחלקה א'

3.1.1 באזור המגורים שבחלקה א' של הנחלה יותרו, השימושים הבאים:

- א. מגורים ע"פ תכניות תקפות
 - ב. שרותי צהרון, משפחתון.
 - ג. מעון יום לקשיש.
 - ד. סדנאות לאומנות
 - ה. שרותי משרד
 - ו. שרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה, בכפוף להנחיות סביבתיות בפרק 6.
 - ז. חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום.
 - ח. אירוח כפרי.
- 3.1.2 סך כל השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שרות) במבנה אחד, למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד. סך תכסית השטח הבנוי בתחום השטח הקובע לא יעלה על 40%.
- 3.1.3 תכנית מתאר מקומית לתעסוקה לא חקלאית לא תתיר תוספת שטחי בנייה מעבר למותר ביום תחילתה של תכנית זו. השטחים לתעסוקה לא חקלאית ייגרעו מהשטחים המותרים לבנייה לשימושים אחרים בשטח המותר.
- 3.1.4 במושב גן שומרון לא יותרו כחלק משימושי פלי"ח – שרותי אחסנה ומלאכה ותעשייה זעירה. במושב תלמי אלעזר יוגבל השטח המותר לכל אחד מהשימושים המופיעים בסעיף 3.1.1 (ב-ז') ל-100 מ"ר ובסך הכל השטח הכולל המותר לפעילות פלי"ח יהיה 500 מ"ר. במושב עין עירון יחולו המגבלות הבאות: משפחתונים/ צהרונים עד 200 מ"ר, מעון יום לקשיש עד 200 מ"ר, סדנאות אומנות - עד 200 מ"ר, אחסנה עד 300 מ"ר, מלאכה ותעשייה זעירה - עד 200 מ"ר.
- 3.1.5 לא יותרו שימושים שיש בהם לגרום מטרד או מפגע סביבתי, כמפורט בפרק 6.

3.2 שטחים וזכויות בניה בתחום המגורים בחלקה א'

- א. באזור המגורים של חלקה א' יותרו מגורים ומבני תעסוקה לא חקלאית. לא תותר תעסוקה לא חקלאית אלא בתחום השטח המותר לבנייה למגורים.
- ב. על אף האמור בס' א', בחלקות בהן שטח המגורים קטן מ-3 דונם, רשאית הוועדה המקומית לקבוע כי השטח המותר כולל, בנוסף לשטח תחום המגורים, גם את השטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים ובלבד שסך השטח המותר לא יעלה על 3 דונם.
- ג. השטח הקובע לצורך חישוב שטחי הבניה בחלקה א' יהיה חלק מהשטח המוגדר כ'שטח מגורים' במשק חקלאי (נחלה) ומסומן בתשריט של תכניות המתאר החלות על המושבים, ובלבד שהשטח לא יעלה על 3 דונם ולא יקטן מ-1 דונם.
- השטח הקובע יחושב כרצף אחד מתחילת חלקה א' – מקום בו בנויים או מתוכננים בתי המגורים.
- ד. בחלקה א' ששטחה עד 1 דונם לא תותר תעסוקה לא חקלאית.

ה. בחלקה א' ששטחה בין 1 ל-1.6 דונם יותר שימוש לארוח כפרי בנוסף למשרדים .
השטח המותר לא יעלה על 100 מ"ר למשרדים ועוד 160 מ"ר לארוח כפרי במבנה נפרד.
יחידות הארוח יחושבו כשימוש עיקרי בכל הקשור לחישוב אחוזי הבניה המותרים. ראה
הנחיות לארוח כפרי סעיף 3.2 ו' להלן.

ו. בחלקה ששטחה מעל 1.6 דונם יותרו השימושים הבאים :

1) שרותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.

2) ארוח כפרי – בתנאים הבאים :

א. יותרו שימושי תיירות ונופש לארוח כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג

ותכנון מתקני אכסון תיירותי שנקבעו ע"י משרד התיירות בשנת 2004.

ב. לא יותר שימוש ביחידות הארוח למטרת מגורים או כל מטרה אחרת, ולא ניתן

יהיה להשכיר את היחידות למטרת מגורים או כל מטרה אחרת.

ג. שינוי מהוראות ס' 3.2 ו' 2 (ב') לעיל יהווה סטייה ניכרת ע"פ תקנות סטייה

ניכרת ס' 2 (19) לחוק התכנון והבנייה.

ד. השטח הכולל לא יעלה על 160 מ"ר- שטחה של יחידת ארוח לא יעלה על 40

מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר. במושב גן שומרון תותר הקמת 2 יחידות בלבד.

ה. לא יותר ארוח כפרי בסמיכות לתעשייה זעירה ומלאכה.

ו. המרחק המינימאלי בין יחידת אירוח למבני משק בע"ח לא יקטן מ-15 מ'.

3) סדנאות לאומנות

4) שרותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.

5) אחסנה במבנה סגור ומקורה.

6) מלאכה ותעשייה זעירה - מבנה חדש או מוסב לתעשייה או מלאכה ייבנה במרחק

שלא יפחת מ-25 מ' ממבני מגורים או משימושים אחרים שאינם תעשייה או מלאכה

קיימים או מקווי הבניין המאושרים להם בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה.

7) חנות מפעל המבוססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום בשטח שלא יעלה

על 50 מ"ר.

ז. בחלקה אשר שימושי המגורים בה מפוצלים, לא יותר לפצל בין מגורים לפל"ח.

ח. מבני פל"ח המשמשים כשרותי משרד, משפחתון, צהרון יכולים להיות צמודים לבית

המגורים של בעל המשק בשטח שלא יעלה על 160 מ"ר.

ט. גודל מבנה המשמש לשימוש מעורב של פל"ח ומגורים לא יעלה על 410 מ"ר (עיקרי

ושרות). לא תותר בנייה של סך כל השטח המיועד למגורים ושימושי פל"ח במבנה

אחד.

י. מיקומם של המבנים לשימושים לא חקלאיים ייקבע ע"פ שיקול דעת של הוועדה

המקומית, תוך התייעצות עם הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה, לאחר שתוגש לה

תכנית בינוי, תוך התייחסות לצמצום מטרדים פוטנציאליים לשכנים, מניעת התנגשות עם

פעילות חקלאית, מניעת שימושים סותרים לארוח כפרי והשתלבות בחזות הישוב.

- יא. מבנה חדש ימוקס במרחק שלא יפחת מ-8 מ' או לחלופין בקו בניין 0 מכל מבנה אחר בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה, למעט מבנה למלאכה ותעשייה זעירה שייבנה בהתאם להנחיות ס' 3.2 ו' 6 לעיל ומבנה אירוח כפרי בהתאם לס' 3.2 ו' 2.
- יב. ניתן להקטין את מרווחי הבנייה בין מבנים לארוח כפרי, בינם לבין עצמם ל-6 מ', או לחלופין לבנותם בקו בניין-0.
- יג. גובה המבנים לפעילות לא חקלאית יהיה עד 3 מ' בגג שטוח ו-5.2 בגג משופע, מפני הקרקע הטבעית.
- יד. מבני שרות ייבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה בו מתבצע השימוש העיקרי.

פרק 4 – הוראות כלליות בנוגע למבנה פל"ח

4.1 הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

- א. תנאי למתן היתר להקמת מבנה לשימוש פל"ח /או הרחבת מבנה קיים לשימוש פל"ח יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לתחום המגורים בתלקה א'. התכנית תכלול את העמדת כל מבני המגורים המותרים באזור המגורים, והמבנים באזור החקלאי. תכנית הבינוי תכלול פתרונות מים וביוב, ציון גובה המגרש ומפלסי כניסה, נגישות וחניות.
- ב. טרם הגשת בקשה להיתר למבנה או לשימוש במבנה פל"ח, תוגש לבדיקת הוועדה המקומית בקשה למידע מוקדם על רקע מפת מדידה מצבית הכוללת פירוט של הנחלות השכנות והשימושים החלים בהן (במרחק של עד 10 מ' מגבול הנחלה).
- ג. אופי וצורת המבנים יהיו תואמים את הסביבה הכפרית. הוראות בדבר בינוי ועיצוב המבנה וחומרי הגמר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.
- ד. גמר חוץ ייקבע על פי פעילות פל"ח המיועדת. הקירות החיצוניים של המבנה ייבנו מחומרים קשיחים, המותאמים לשימוש פל"ח (ראה נספח א').
- ה. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים לפעילות יצרנית נוספת, ייעשה ע"פ נספח השילוט (נספח א') תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. שילוט בצידי מע"ץ ייעשה באישור מע"ץ.
- ו. תנאי לאישור שימושי פל"ח במושב יהיה התקנת שילוט הכוונה מרכזי ע"פ נספח ב' לתכנית.

4.2 תשתיות

4.2.1 כללי

בטרם יינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת, תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות אספקת מים, חשמל ותקשורת, אתרים לפינוי אשפה ופסולת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.

4.2.2 אשפה

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות מבקש ההיתר לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

4.3 אישורים מאת גורמים מוסמכים:

הוועדה המקומית תהיה אחראית על קביעת האישורים הנחוצים מצד גורמים שונים, כתנאי למתן היתר בניה או לשימוש במבנה לצרכי פעילות יצרנית נוספת.

תנאי לאישור מבנה פלי"ח המיועד למלאכה ותעשייה זעירה, או סדנאות אומנים - אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

4.4 מניעת הפרעה לשכנים:

- א. הקמת מבנה פלי"ח או שימוש במבנה קיים לפלי"ח תתאפשר רק לאחר שיינקטו ע"י המבקש כל האמצעים למניעת מטרדים והפרעה לבתי המגורים בנחלת המבקש ובנחלות שכנות, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. שימוש פלי"ח הסמוך למבנים חקלאיים קיימים בהיתר בנחלות שכנות יתאפשר רק לאחר שהמבקש ינקוט בכל האמצעים שימנעו הפרעה לשימושים חקלאיים, לרבות בניית גדרות מפרידות אקוסטיות וכדומה.

4.5 חניה, תנועה ותחבורה

- א. לא תותר גישה למבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית במישרין מרשת דרכים ארציות
- ב. גישה למבני פלי"ח תתבצע אך ורק דרך דרכים מאושרות. לא תותר התווית דרכים חדשות לשימושי פלי"ח מעורף החלקה.
- ג. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום חלקה א', תבוצענה ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, בהסכמת שכנים. דרך הגישה תירשם כזכות מעבר.
- ד. חניה תהיה בהתאם לקבוע בתקן בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, כפי שיהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה או השימוש, עבור השימוש המבוקש במבנה או כפי שתחליט הוועדה המקומית בהתאם לנסיבות העניין, ובלבד שלא יפתח מהקבוע בתקן האמור.
- ה. רצוי לאפשר נגישות למבנה לצרכי פעילות יצרנית נוספת באמצעות דרך שירות בתחום חלקה א'.
- ו. לא תותר הכשרת או הסבת מגרשים לחניית רכב כבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות לא חקלאיות על חלקה א'.
- ז. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת:
 1. יותר מ-5 חניות ע"פ תקן חניה תקף.
 2. מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ליום.
 3. תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגבוה מ-4 טון.
- ח. מקומות החניה יותרו רק בשטח המותר, ע"פ הוראות תכנית זו, לתעסוקה לא חקלאית.
- ט. לכל יחידת ארוח כפרי יובטח מקום חניה לרכב, בתחום הנחלה בשטח המותר.

4.6 הוראות למבנים שהוסבו למטרות שימושי פל"ח

- א. מבנים שהוקמו בהיתר ובפועל משמשים למטרת פל"ח, יוכלו לקבל היתר באישורה של הוועדה המקומית בהתאם לשימוש המבוצע בפועל, ובלבד שיגישו בקשה להיתר לשימוש ויעמדו בהוראות תכנית זו. בקשות להיתרים יוגשו תוך 12 חודשים מיום אישור תכנית זו.
- ב. הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר לבניה או לשימוש של תעסוקה לא חקלאית בהריסת מבנים קיימים שלא כדין או מבנים שאין בהן שימוש על חשבון מבקש ההיתר.
- ג. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לבקשת פל"ח למבנה מוסב שאינו עומד בתנאי הוראות תכנית זו לעניין התנאים הפיזיים של המבנה וקווי הבניין שלו, אם מצאה כי התרת הפעילות תהווה מפגע סביבתי, בריאותי, ארכיטקטוני או אחר.

פרק 5 - הנחיות וכללים למתן היתרי בניה

- א. היתר לשימוש פל"ח, בחלקה א', יינתן לבעל הזכויות בקרקע - בעלים פרטיים או למי שמחכיר את הקרקע בחכירה לדורות או בחוזה זמני מתחדש, למטרות שימוש חקלאי בתנאי נחלה.
- ב. מתן היתר להקמת מבנה חדש למטרות פל"ח או מתן היתר לשימושי פל"ח במבנה קיים, יותנה בהגשת בקשה ע"פ חוק התכנון והבניה, על פי החוק לרישוי עסקים, וכן על פי אישור הוועד המקומי.
- ג. לבקשה להיתר יצורף דו"ח הכולל מפת מדידה, שימושים קיימים, צילומים של הנחלה וסביבתה, מבני מגורים, מבני אירוח ומבני משק קיימים.
- ד. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה בהכנת תשריט כולל למושב שייערך ע"י המושב ו/או הוועדה המקומית להתווית השטח המותר לפל"ח. על גבי התשריט יסומנו ה-3 דונם בקו מקביל ורציף לכל אורך חזית המגרש בצמידות דופן וברציפות.
- ה. מבקש ההיתר יגיש לוועדה נספח המפרט את התשתיות הקיימות והדרושות לקיום שימושי פל"ח – דרכי גישה, ביוב, מים, חשמל ותקשורת, היעוד המתוכנן והמפורט של המבנה והכללים שנקבעו בהמלצות הוועדה.
- ו. המבנה והשימוש שייעשה בו ע"פ מהות שימוש פל"ח יצטרכו לעמוד בתנאי איכות הסביבה, הבריאות וכיבוי אש ואחרים ע"פ מהות התכנית המוצעת, כפי שייקבעו ע"י המשרדים הנוגעים בדבר.
- ז. שימוש למטרות לא חקלאיות במבנה חקלאי קיים שעומד ללא שימוש, יותר רק אם יעמוד בכל הכללים שצויינו בתכנית זו ולפי חוק התכנון והבניה.
- ח. תנאי למתן היתר בניה לשימוש של תעסוקה לא חקלאית יהיה הריסת מבנה חורג הקיים ללא היתר בניה בתחום נחלת מבקש הבקשה להיתר.
- ט. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- י. הצגת מימוש אפשרי של כל הזכויות המותרות למגורים בחלקה א'.

פרק 6 הנחיות איכות הסביבה

6.1 חומרים מסוכנים

לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993 (להלן: חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן, לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.

6.2 מים ושפכים

א) לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך הייצור, באין מערכת ביוב מרכזית בישוב המחוברת למתקן טיפול בשפכים, המאושר ע"י משרד הבריאות וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ב) אין לחרוג מכמות ואיכות השפכים הנדרשת מאזור המגורים (כמפורט להלן), בתנאי שהמערכת המרכזית תהיה מותאמת לקלוט את סך כל הפעילויות בישוב. יידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל לטיהורם והתאמתם לשפכים סניטריים תקינים, וזאת לאחר אישור תכנית הטיפול ע"י משרד הבריאות.

כמות פעילות יבשה של סח"כ צריכת המים עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.

איכות – יש להקפיד על כך שלמערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. במידה ונכללים בשפכים רכיבים שונים משפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים מ תקינים וזאת לאחר אישור תכנית הטיפול ע"י משרד הבריאות.

ג) שימור מים - יינקטו אמצעים למניעת כמויות הנגר העילי ולשימור מים.

6.3 אחסון

א) לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה למיניה.

ב) לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של:

- חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה.

- פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים.

ג) אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למיניהם.

6.4 איכות אוויר

לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר אינה עומדת בדרישות הבאות:

א) שימוש באנרגיה לא ייעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולארית.

ב) הכמות השנתית השוטפת לא תחרוג מ-3,000 ק"ג גז או 3,000 ליטר נפט/סולר.

ג) לא נפלט במהלכה עשן, ריח, 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 למניעת מפגעים.

6.5 פסולת מוצקה

- א) תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת אשפה ביתית או פסולת למחזור, בכמות שלא תעלה על 25 ק"ג ליום ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק עד לסילוקה, בכלי אגירה סגור שיבטיח תנאים תברואתיים ואסטטיים ע"פ תנאי המשרד לאיכות הסביבה.
- ב) תבוצע הפרדה בין פסולת רגילה לפסולת למחזור שתרוכז במתקנים מיוחדים המיועדים לכך.
- ג) כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליום או כ-25 ק"ג ליום (2-3 מיכלים ביתיים).

6.6 רעש

מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת מגורים באזור כפרי.
בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:
בשעות היום – (07.00-19.00) עד 45 DBA.
בשעות הלילה (19.00-07.00) לא יעלה על רעש הרקע.

6.7 שעות פעילות

שעות הפעילות יהיו 0.700 עד 19.00 למעט אירוח כפרי ובתנאי סעיף 6.6 לעיל.

6.8 קרקע

לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.
כמו כן, לא יותרו מפעלים שעלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית כגון מפעלי בטון ובלוקים, תחנות דלק וכד'.

6.9 שימושים בקרקע בשטח פתוח – מחוץ למבנה

- א) לא תותר אחסנה גלויה על חלקה א', פרט למקרים שבהם היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה ואינה חורגת בהיקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף.
- ב) על האחסנה הגלויה יחולו אותן המגבלות הסביבתיות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים.
- ג) מרחק מינימאלי מבית מגורים בנחלות שכנות לא יפחת מהמרווחים הקבועים על פי התביע התקפה.
- ד) לא יותרו מחסנים מסחריים לחומרי הדברה וחומרי ניקוי, פעילות אריזה ומילוי חומרי הדברה וניקוי

ה) לא יותר אחסון ויצור חומרי נפץ.
ו) כמו כן, לא יותרו מפעלים שעלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית כגון מפעלי בטון ובלוקים, תחנות דלק וכד'.

7. רישוי

בשלב מתן האישורים לשימוש פליח ולרשיון עסק, יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים המפורטים לעיל.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תשלום אגרות והיטלים ע"פ אופי השימוש ובהתאם לחוקי העזר הקיימים.

פרק 7 חתימות:

עורך התכנית – אדריכל ערן מבל _____

יוזם התכנית - מוא"ז מנשה _____

וועדה מקומית לתו"ב מנשה-אלונה _____

בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל _____

נספח א' - הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי למבני פל"ח

מסד	סוג השימוש	שטח מירבי	גובה מירבי	מעטפת חוץ	גג המבנה
1	משרדים ושרותי משרד, סדנאות אומנות			גמר טיח, צבע או אבן בבנייה קובניונאלית, גמר עץ 'בבניה קלה'	גג פוליקרבונט בחיפוי רעפים/שינגלס'
2	ארוח			גמר טיח, צבע או אבן בבנייה קובניונאלית, גמר עץ 'בבניה קלה'	
2	שרותי צהרון ומשפחותון			גמר טיח, צבע או אבן בבנייה קובניונאלית, גמר עץ 'בבניה קלה'	
4	חנויות מפעל			גמר טיח, צבע או אבן בבנייה קובניונאלית, גמר עץ 'בבניה קלה'	
5	מעון יום לקשישים			גמר טיח, צבע או אבן בבנייה קובניונאלית, גמר עץ 'בבניה קלה'	
6	אחסנה			גמר טיח, צבע או אבן בבניה קובניונאלית, גמר עץ 'בבניה קשה'. 'בניה נקיה' בבלוקים, פח מגלון וצבוע	גג בחיפוי רעפים/ פוליקרבונט, גג פח מגלון וצבוע
7	מלאכה ותעשייה זעירה				גג בחיפוי רעפים/ פוליקרבונט, גג פח מגלון וצבוע

* חומרי גמר אחרים ייקבעו ע"פ הנחיות ע"י מהנדס הוועדה המקומית מנשה-אלונה.

נספח ב' - שילוט

שילוט פרסומי לשימושי פלי"ח השונים יתבצע בשני אופנים:

1) שילוט הכוונה מרוכז לכל שימושי הפלי"ח במושב. השילוט המכוון יוצב בכניסות למושב או במרכז המושב. על גבי מתקן השילוט יותקנו שלטים מודולריים הניתנים להחלפה וחיידוש ועליהם שם העסק וחץ הכוונה. גודל השלט, מיקומו ועיצובו יתואם עם הוועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה-אלונה.

2) שילוט לשימוש פלי"ח בחזית הנחלה:

בחזית הנחלה, בתחום הנחלה יותקן שילוט אישי לשימוש בנחלה. השילוט יוצב במקביל או בניצב לציר הדרך, מופנה לכיוון הנסיעה. גודל השלט המירבי יהיה $1/0.4$ מ' וגבהו המירבי מעל פני האספלט ברחוב לא יעלה על 1.20 מ'. ככל הניתן ישולב השלט בגדר ו/או בשער הנחלה. השילוט בכל מושב יהיה אחיד ויבוצע באחת מהטכניקות הבאות:

שלט עץ טבעי ועליו חריטה והדגשת הכיתוב.

שלט המורכב מאותיות בודדות ע"ג משטח רשת או סרגלים אופקיים.

שלט מלוח פח מגלון וצבוע.

לא תותר הצבת שלטי פרספקס ולא שילוט המואר מיארגזי תאורה.

3) פרט השילוט, מיקומו ועיצובו יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

נספח ג' - יחידות ארוח

- (א) יחידות ארוח ימוקמו באזור המיועד למגורים בנחלה. תנתן עדיפות למיקום יחידת הארוח בהמשך רצוף למבני המגורים הקיימים. המרחק המינימאלי בין יחידת ארוח למבנה משק בעלי חיים – 15 מ'.
- (ב) השטח המותר לארוח כפרי- 160 מ"ר, שטחה של יחידת ארוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר.
- (ג) בניית הצימרים תיעשה בשלבים בהתאם לפיתוח התשתיות.
- (ד) לכל יחידת ארוח יובטח מקום תנייה לרכב בתוך המגרש.
- (ה) יחידות הארוח יחושבו כשטח שימוש עיקרי.

סיווג עסקים במושבי מוא"ז מנשה מתבסס על דו"ח ארנונה של המועצה. ע"פ הדו"ח קיימים 54 עסקים במושבים¹.

קיימת שונות גדולה בין המושבים – במושבים מאור, שדה יצחק, כפר פינס ועין עירון רמת הפעילות הלא חקלאית נמוכה ביחס למושבים תלמי אלעזר וגן שומרון.

קיימים עסקים רבים (כ-22%) בעלי זיקה לחקלאות- לדוגמא משתלות, חוות הצמחים הטורפים בתלמי אלעזר.

קיים ריכוז נוסף של עסקים בתחום מסחר, שרותים ובידור ובתחום מלאכה ומוסכים. תחום המסחר השרותים והבידור (כולל הסעדה) אינו מפותח במיוחד בהשוואה למושבים במרכז הארץ. על פי דו"ח הארנונה, נכון להיום, אין באף מושב פעילות של אירוח (דוגמת צימר).

כמו כן, על פי הדו"ח ישנה פעילות מועטת יחסית של בעלי מקצועות חופשיים כגון עו"ד, סטודיו, מרפאות. ייתכן שפעילות זו נעשית בעיקר בשטח הבנוי למגורים של המשפחה. ניתן לשער, שהשונות בין המושבים ביחס להתפתחות הפעילויות הלא חקלאיות קשורה למיקומם. הנגישות לתלמי אלעזר ולגן שומרון מכיוון כביש 65 נוחה יותר בהשוואה למושבים האחרים.

מושב/גודל נכס	1-150	150-300	300-500	500-1000	1000-2000	+2000	סה"כ
תלמי אלעזר	4	2	1	1		3	11
שדה יצחק	3	1			1		5
כפר פינס	2	3	1				7
גן שומרון	8	5	4	2	1		20
עין עירון	5	2			1		8
מאור	1	2					3
סה"כ	23	15	6	3	4	3	54
באחוזים	43	28	11	5.5	7.5	5	100%

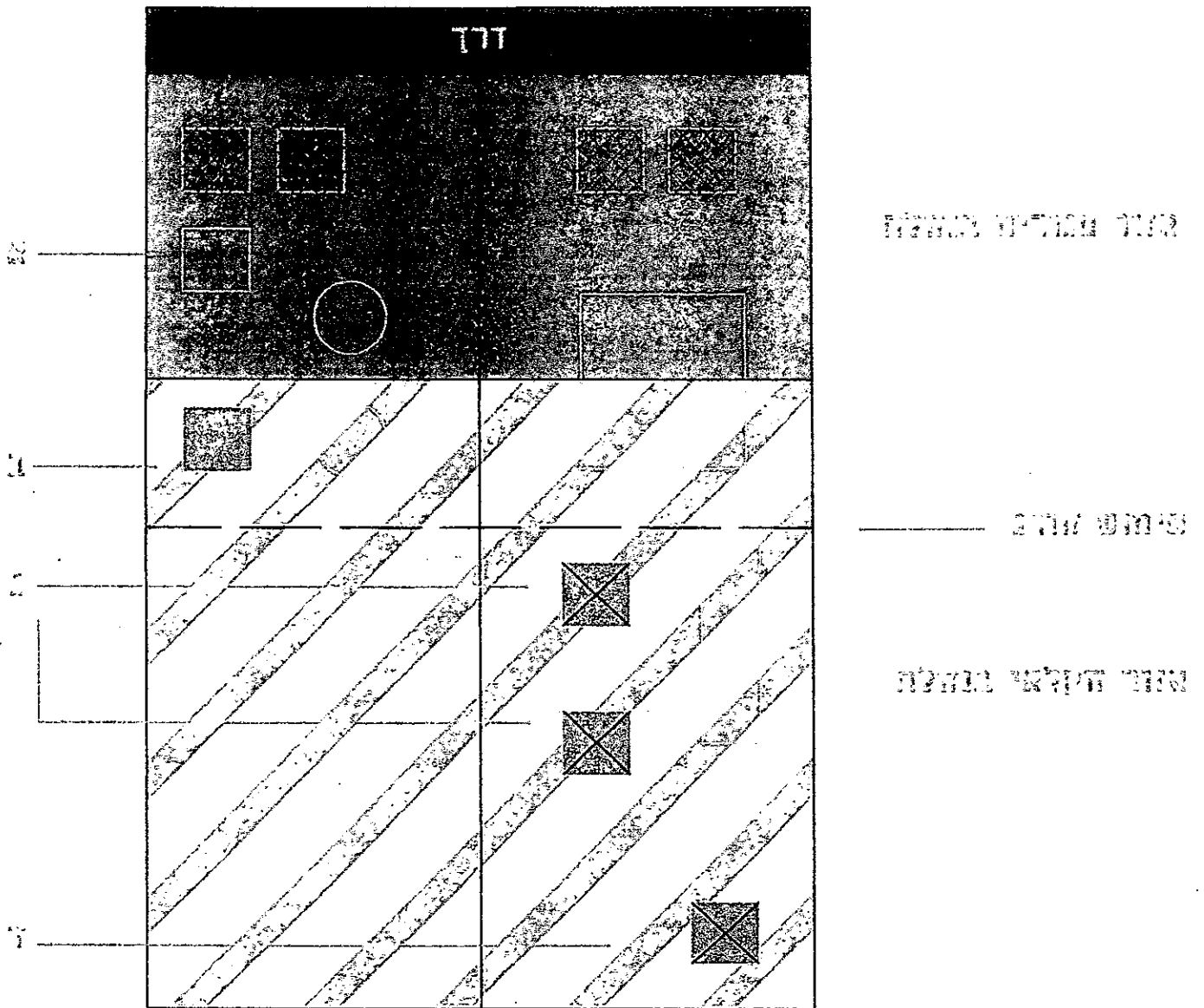
מרבית העסקים – 70% מתפרסים על שטחים שנעים עד 300 מ"ר. בדרך כלל עסקים קטנים המהווים הרחבה ו/או השלמה לתחום העיסוק של בעל המשק.

יחד עם זאת, קיימות גם פעילויות לא חקלאיות בהיקף גדול, מעל 1000 מ"ר (13%), סוג הפעילויות בעלות השטחים הגדולים כולל בעיקר פעילויות בעלות אופי חקלאי כגון: מדגרה, משתלה, אריזות פרחים, אך גם פעילויות בעלות אופי יצרני כמו מפעל מצות, או גן ארועים גדול.

¹רשימה זו אינה כוללת את הישוב מי עמי

אפשרות למיקום מבני פל"ח
קנ"מ 1:1000

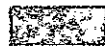

ט
י
כ
ל



אזור מגורים בנחלה

- * באזור א' - יותר מבנה פל"ח בצמידות לבית המגורים. כמו כן תותר הקמת יחידת אירוח (עד 160 מ"ר). סך כל השטח המותר לשימוש לא חקלאי 500 מ"ר
- * באזור החקלאי הגובל בנחלה (ב) (באישור מיוחד ועל הוועדה המקומית) בשטח שלא יעלה על 3 דונם תותר בתנאים מיוחדים פעילות פל"ח או יחידת אירוח צמודת דופן ככל הניתן לאזור המגורים
- * באזור החקלאי בצמוד למבני משק חקלאיים קיימים לא תותר פעילות פל"ח (ג) (ד).

מקרא:

מבנה משק		אזור מגורים	
שימוש לא חקלאי		דרך קיימת	
חדרי אירוח		אזור חקלאי	
		מבנה מגורים	

הודעה המקומית לתכנון ולכניסה מנשה אלונה
תכנית ב. ע. מס' 345/א
הו מ ל ק ל ה פ ק ד ה
בישיבה מס' 99 ביום 13.6.2003
אליעזר
יושב ראש הועדה מהנדס הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 345/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5546
מיום 28.6.2006

הודעה על אישור תכנית מס. 345/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום