



שינוי תכנית מתאר מקומית הנקראת: "תכנית מס' ש/1130 - שטחים חקלאיים ושטחים פתוחים בתחום השיפוט של המועצה המקומית זכרון יעקב"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ש/1130 - שטחים חקלאיים ושטחים פתוחים בתחום השיפוט של המועצה המקומית זכרון יעקב", (להלן: "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית ("תקנון") 24 עמודים.
- ב. תשריט, ערוך בקנה מידה 1:10,000.
- ג. נספח-רקע - שאלון נלווה להגשת היתר בניה למבנה חקלאי.

3. יחס לתכניות אחרות

- א. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:
 - 1. תכנית מס' ש/11 - תכנית מתאר זכרון יעקב, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1082 מיום 9.4.64, בכל הנוגע לתכליות המותרות בשטחים חקלאיים בלבד.
 - 2. תכנית מס' ש/22 - פיתוח אדמות מרומי זכרון יעקב, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1846 מיום 17.8.72, בכל הנוגע לשטח הכלול בתחומה.
 - 3. תכנית מס' ש/מק/22 יא', שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4440 מיום 8.9.96, בכל הנוגע לשטח הכלול בתחומה.
- ב. תכנית זו אינה משנה יעודי קרקע המיועדים לפיתוח כפי שהוגדרו בתכניות מאושרות בתחום השיפוט של המועצה המקומית זכרון יעקב.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית אחרת יגבר האמור בתכנית זו.
- ד. לאזור הרי חורשן ואלונה, תוכן תכנית מפורטת נוספת ובה יקבעו ההיבטים התכנוניים המפורטים ובהתייחס ליעודי הקרקע, הוראות, תכליות וכו'.

4. המקום

התכנית חלה על חלק משטח השיפוט של המועצה המקומית זכרון יעקב כמסומן בתשריט המצורף.

5. שטח התכנית

כ - 21,074.26 דונם.

הקרקע הכלולה בתכנית .6

2	: חלק מחלקה	גוש 10191
27 - 1	: חלקות	גוש 10211
40, 39, 37, 34 - 26, 23 - 1	: חלקות	גוש 10212
59, 58, 51 - 32, 30 - 24, 18 - 5, 2, 1	: חלקות	גוש 10213
28 - 1	: חלקות	גוש 10225
16 - 6, 4 - 1	: חלקות	גוש 10227
17, 5	: חלקי חלקות	
16 - 1	: חלקות	גוש 10228
13 - 1	: חלקות	גוש 10229
16 - 14, 12 - 1	: חלקות	גוש 10230
123, 87, 27, 26	: חלקות	גוש 10947
134, 129, 121	: חלקי חלקות	
82, 58, 57, 55 - 51	: חלקות	גוש 10948
68, 56, 50 - 43	: חלקי חלקות	
35 - 33, 27, 22, 21	: חלקות	גוש 11275
38 - 36, 32 - 28, 25 - 23, 20 - 1	: חלקי חלקות	
46 - 43, 34, 32, 18 - 14, 12 - 8, 6 - 4, 2	: חלקות	גוש 11276
48, 47, 42, 40, 37, 35, 33, 31 - 28, 25 - 23, 21 - 19, 13, 7, 3	: חלקי חלקות	
29, 9 - 7, 1	: חלקי חלקות	גוש 11287 (ישן)
48 - 45	: חלקי חלקות	גוש 11295 (ישן)
115	: חלקות	גוש 11295 (חדש)
121, 118-116, 110, 106	: חלקי חלקות	
63, 61	: חלקי חלקות	גוש 11298
1	: חלקה	גוש 11299
3	: חלק מחלקה	
24 - 20, 17, 16, 13, 12, 3	: חלקי חלקות	גוש 11300
29	: חלקה	גוש 11308
26, 21, 20, 18, 14	: חלקי חלקות	
48 - 43, 37-34, 32	: חלקות	גוש 11309
101, 42 - 38, 26	: חלקי חלקות	
230, 23	: חלקי חלקות	גוש 11321
72, 71	: חלקות	גוש 11323
73, 70, 64, 63	: חלקי חלקות	
33, 32, 24	: חלקות	גוש 11324
29, 26, 22, 20 - 17, 14, 13, 5 - 3, 1	: חלקי חלקות	
46, 44 - 42, 32, 31, 27, 24, 23, 20, 19, 15 - 13, 7, 6, 3	: חלקות	גוש 11325
45, 41 - 33, 30 - 28, 26, 25, 22, 21, 18 - 16, 12 - 8, 5, 4	: חלקי חלקות	
50, 49, 47		
13 - 10	: חלקות	גוש 11326
54 - 14, 9 - 1	: חלקי חלקות	
14, 13, 11, 8, 6, 1	: חלקות	גוש 11327
48 - 44, 39 - 24, 22 - 7	: חלקות	גוש 11328
43 - 40, 6 - 1	: חלקי חלקות	
18, 11, 9, 3, 2	: חלקות	גוש 11329
17, 16, 10, 8	: חלקי חלקות	
103 - 37, 28, 21, 19 - 17, 15 - 12, 7, 3 - 1	: חלקות	גוש 11331
35, 34, 29, 27, 24 - 22, 20	: חלקי חלקות	
8 - 4, 2	: חלקות	גוש 11332
15, 14, 10, 9, 3, 1	: חלקי חלקות	

12 - 11	: חלקות	גוש 11333
21, 20, 17 - 13, 10, 7 - 5, 1	: חלקי חלקות	
18, 14, 12, 9 - 7, 5 - 1	: חלקות	גוש 11334
15, 11, 6	: חלקי חלקות	
20 - 9, 7 - 1	: חלקות	גוש 11335
36 - 31, 28, 27, 24 - 15, 13 - 8, 6 - 1	: חלקות	גוש 11336
30, 29, 26, 25, 14	: חלקי חלקות	
28, 8 - 3	: חלקות	גוש 11337
29, 24 - 9	: חלקי חלקות	
11 - 1	: חלקות	גוש 11338
130 - 105, 103 - 19, 17 - 7, 5	: חלקות	גוש 11339
, 107, 105, 103, 101, 93 - 25, 23, 21, 17, 16, 13, 9, 8, 6, 5, 3	: חלקות	גוש 11340
, 145 - 130, 124, 123, 120, 119, 116, 115, 112, 111, 108		
230 - 147		
, 118, 117, 114, 113, 110, 109, 106, 104, 102, 100, 98, 22, 20	: חלקי חלקות	
231, 129 - 125, 122, 121		
7, 5	: חלקי חלקות	גוש 11373 (חדש)
4, 2	: חלקי חלקות	גוש 11374 (חדש)
23 - 1	: חלקות	גוש 11701
19 - 16, 14, 13, 11, 9, 4-1	: חלקות	גוש 11702
8 - 6	: חלקי חלקות	
14 - 1	: חלקות	גוש 11703
29, 26 - 24, 22, 20, 17, 11-8, 4 - 2	: חלקות	גוש 11706
30, 28, 27, 23, 21, 19, 18, 16-12, 7 - 5, 1	: חלקי חלקות	
12 - 2	: חלקות	גוש 11707
13	: חלק מחלקה	
10 - 2	: חלקות	גוש 11708
11	: חלק מחלקה	
2	: חלק מחלקה	גוש 11709
7	: חלקה	גוש 11710
6, 4 - 2	: חלקי חלקות	
3 - 1	: חלקות	גוש 11711
21 - 16, 14, 9 - 2	: חלקות	גוש 11712
15, 13 - 10, 1	: חלקי חלקות	
34 - 1	: חלקות	גוש 11721
19, 14, 13, 10 - 3	: חלקות	גוש 11722
22, 20, 18 - 15, 12, 11, 2, 1	: חלקי חלקות	
20 - 14	: חלקות	גוש 11723
25, 22, 13 - 11	: חלקי חלקות	
62 - 60, 44, 32	: חלקות	גוש 11724
74, 69, 67, 63, 59, 50, 49, 47 - 45, 43 - 38, 35, 18, 1	: חלקי חלקות	
35	: חלקה	גוש 11790
23 - 5	: חלקות	גוש 12066
4, 2, 1	: חלקי חלקות	
26, 24 - 20, 18 - 1	: חלקות	גוש 12068
25, 19	: חלקי חלקות	
26, 24, 23, 20, 18 - 14, 12 - 1	: חלקות	גוש 12069
25, 22, 21, 19, 13	: חלקי חלקות	
35 - 1	: חלקות	גוש 12074
81, 68 - 66, 61, 59, 57, 51, 6, 4 - 2	: חלקות	גוש 12077
53	: חלק מחלקה	

97, 96, 93 - 89, 87, 77, 75, 72, 57, 16, 9, 2 -	חלקות:	גוש 12078
78 - 75, 70, 66, 64, 39, 30 - 27, 6, 1 -	חלקות:	גוש 12079

7. יוזמי התכנית

קואופרטיב חקלאי ובוני זכרון יעקב בע"מ
 ת.ד. 5 זכרון יעקב 30900
 טל. 04-6399006 פקס: 04-6397770
 המועצה המקומית זכרון יעקב
 ת.ד. 10, רחוב הנדיב, זכרון יעקב 30900
 טל: 04-6297110, פקס: 04-6391719

8. בעלי הקרקע

מדינת ישראל, מועצה מקומית זכרון יעקב ופרטיים.

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד
 יעוץ תכנון וקידום פרויקטים בע"מ
 רח' יפו 145 א' חיפה 35251
 טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

10. מטרת התכנית

- 10.1 ליעד אזוריים לשטחים פתוחים ושטחים חקלאיים בהתאם למאפייני השטח ורגישותו, תוך קביעת השימושים, התכליות והנחיות לתחזוקה, שימוש ושימור שיתאימו לסוג השטח הפתוח או השטח החקלאי ותוך שמירת אופים ומאפייניהם.
- 10.2 לאפשר הקמת מבנים חקלאיים בשטחים החקלאיים שבתחום שטח השיפוט של המועצה המקומית זכרון יעקב ולקבוע לגביהם זכויות והוראות בניה ופיתוח.
- 10.3 קביעת קריטריונים להקמת מבנים חקלאיים בתחום התכנית.
- 10.4 קביעת שטחי בניה והוראות בניה למבנים חקלאיים.
- 10.5 פרוט השימושים המותרים במבנים אלו.
- 10.6 קביעת הנחיות בנושא איכות סביבה הכוללים הנחיות בנושא שפכים, ריחות, מיכלי דלק, חומרי הדברה וכד'.
- 10.7 קביעת הנחיות לביצוע תשתיות.
- 10.8 קביעת הנחיות בנוגע לניקוז.
- 10.9 קביעת הנחיות לאיחוד מגרשים.
- 10.10 קביעת תנאים למתן התרי בניה בשטחים חקלאיים וקביעת הנחיות מפורטות בדבר הכנת הבקשות להתרי בניה למבנים אלו.

11. הגדרות

א. מבנים חקלאיים (ליצור חקלאי ומבני משק)

1. מבני קירוי לצמחיה

- חממה - שלד פלדה קבוע מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפת, המיועד לגידול צמחי.
- בית רשת - שלד קל ופריק המכוסה ברשת, על גבי הקרקע, המיועד לגידול צמחי.

- מנהרה עבירה - שלד קשתי פריק על גבי הקרקע עם כיסוי שקוף או רשת, המיועד לגידול צמחי ושגובהו אינו עולה על 3 מ'.

2. מבנים חקלאיים לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית

- מבנה חקלאי לטיפול בתוצרת חקלאית - מבנה קבוע המיועד לטיפול ראשוני בתוצרת החקלאית של חלקות הבעלים, הכולל: מיון בירור, שטיפה, אריזה, אחסון וקירור, באופן שקשור במישרין לעיבוד החקלאי.
- סככת כלים חקלאיים - מבנה מקורה, המיועד לאחסון ואחזקת כלים חקלאיים וציוד חקלאי בלבד.
- תא ניהול ובקרה - מבנה המיועד לבקרת החממות או בית אריזה הנמצא בסמוך.

ב. תשתיות

- תשתית הנדסית אזורית - מתקני תשתית בעלי תפקיד אזורי, מטרופוליני או ארצי, הקבועים בתכנית מתאר ארצית או מחוזית בכלל זה מתקני מים וביוב, מתקני התפלת מי ים או מים מליחים, אתרי סילוק וטיפול בפסולת, מתקני חשמל, מתקני תקשורת, מתקני גז ודלק.
- תשתית הנדסית מקומית - מתקני תשתית בעלי תפקיד מקומי ובכלל זה מתקני חשמל, מתקני תקשורת, מתקני מים וביוב, מתקני התפלת מים מליחים, אמצעים להסדרת ניקוז.
- קווי תשתית - קווי תשתית בעלי תפקיד ארצי, מטרופוליני, אזורי או מקומי, הקבועים בתכנית מתאר ארצית או מחוזית או מקומית, בכלל זה דרכים ואמצעי תחבורה ציבורית, צנרות וכבלים, קווי מים וביוב, קווי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז ודלק.

12. באור סימני התשריט

- | | |
|--|--|
| - א. קו תכלת עבה | - גבול התכנית. |
| - ב. קו כחול עבה מרוסק | - גבול תחום שיפוט מועצה מקומית זכרון יעקב. |
| - ג. עיגול אדום | - שטח למבנה חקלאי וחצר תפעול חקלאית |
| - ד. שטח צבוע ירוק זית כהה | - שטח חקלאי שמור. |
| - ה. שטח צבוע ירוק תורכיז בהיר | - שטח חקלאי מוגן. |
| - ו. שטח צבוע ירוק בהיר | - שטח חקלאי משקי. |
| - ז. שטח צבוע ירוק לימון | - שטח פתוח מוגן. |
| - ח. שטח צבוע תכלת אפור | - רצועת נחל וסביבותיו. |
| - ט. שטח ועליו רשת בצבע סגול | - פרודור קו חשמל 400. |
| - י. קו מרוסק בצבע ירוק כהה | - דרך חקלאית נופית. |
| - יא. קו אדום מרוסק | - קו בנין |
| - יב. שטח ועליו רשת צפופה בצבע ירוק | - יער נטע אדם קיים - תמ"א 22. |
| - יג. שטח ועליו רשת צפופה בצבע כתום | - יער טבעי לשימור - תמ"א 22. |
| - יד. שטח ועליו רשת דלילה בצבע ירוק | - יער נטע אדם מוצע - תמ"א 22. |
| - טו. שטח ועליו קווים אלכסוניים בצבע כחול | - נטיעות בגדות נחלים - תמ"א 22. |
| - טז. קו מרוסק בצבע ורוד | - שמורת נוף - תמ"א 8. |
| - יז. קו מרוק בצבע ירוק תורכיז | - שמורת טבע - תמ"א 8. |
| - יח. קו נקודה קו בצבע שחור | - מכלול נופי ע"פ תמ"א 35. |
| - יט. רצועה בצבע תכלת ובשוליה קו נקודה קו בצבע כחול | - עורק ניקוז ראשי וערוץ נחל. |
| - כ. קו נקודות קו בצבע תכלת | - עורק ניקוז משני. |
| - כא. קו נקודה קו בצבע אדום | - רצועת השפעה ותכנון עתידי לנחל (תחום מגבלות בניה) |
| - כב. שטח תחום בקו סגול ובתוכו קווים אלכסוניים בצבע סגול | - פשט הצפה ע"פ תמ"א 34 ב'3. |

- כג. שטח תחום בקו שחור מרוק
 כד. שטח מטויט בקוים אדומים מקבילים
 - שטח עתיקות.
 - דרך לביטול.

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצא באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל בהתאם להוראות תכנית זו.

כל שימוש שאינו חקלאי במבנה כמפורט בתכנית זו, יהיה סטיה ניכרת מתכנית זו.

14. תכליות

כל שימוש שאינו חקלאי במבנה כמפורט בתכנית זו, יהיה סטיה ניכרת מתכנית זו.

- א. שטח חצר תפעול חקלאית ומבנה חקלאי - מיועד לעיבודים חקלאיים, שטח פתוח, חצר תפעול והמבנים החקלאיים, כהגדרתם בסעיף 11 שלעיל. תשתיות לפי סעיף 19 א' שלהלן.
- ב. שטח חקלאי משקי - מיועד לעיבודים חקלאיים, שטח פתוח ומבנים חקלאיים למיניהם כולל מבנים לקירוי צימחי, כהגדרתם בסעיף 11 שלעיל ובהיקפי הבניה המותרים בתכנית זו. כמו כן יותר מתקן הנדסי מקומי לטיפול בפסולת חקלאית או גזם וכן תחנת מעבר ומתקן קומפוסטציה ע"פ ההנחיות שבסעיף 15. יג' בהוראות תכנית זו ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, לצרכי הישוב בלבד. גודל האתר יהיה מינימלי כפי שיקבע בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. ההוראות לשימוש באתר זה יהיו לפי המפורט בסעיפים 15. יג' ו-17. יג'. תשתיות לפי סעיף 19 א' שלהלן. בתחום השטח תותר גם הקמת מבנים לפעילות תיירות חקלאית, לרבות חוות סוסים שהינה בעלת מאפיינים חקלאיים תיירותיים, ע"פ תכנית מפורטת שתאושר כחוק. תכנית זו לא תהווה תכנית מפורטת לענין זה.
- ג. שטח חקלאי מוגן - מיועד לעיבודים חקלאיים, לשטח פתוח טבעי וכן מבנים לקירוי צמחי לכל סוגיהם. תשתיות לפי סעיף 19 א' שלהלן. תותר הקמת מבנים חקלאיים, רק במקום המסומן בתשריט כמבנה חקלאי וחצר תפעולית (בנקודה אדומה), שגודלם לא יעלה על 700 מ"ר. בשטח החקלאי המוגן שבתחום שמורת הנוף לא תתאפשר הקמת חממות.
- ד. שטח חקלאי שמור - מיועד לעיבודים חקלאיים, ושטח פתוח טבעי. תותר הקמת מבנים חקלאיים, רק במקום המסומן בתשריט כמבנה חקלאי וחצר תפעולית (בנקודה אדומה), שגודלם לא יעלה על 700 מ"ר, מנהרות

עבירות ובתי רשת.

לא תותר הקמת חממות חדשות (למעט הקיים).
על השטח החקלאי השמור המסומן ביעוד כפול (יער טבעי לשימור) יחולו הוראות תמ"א 22.

- ה. שטח פתוח מוגן - מיועד לשטח פתוח טבעי ועיבוד חקלאי בלבד, ללא מבנים חקלאיים, חממות ומנהרות עבירות. בתחום השטח הפתוח המוגן החופף לשמורת הטבע הר חורשן (ע"פ גבולותיה בתמ"א 8), לא יותר עיבוד חקלאי. בשטח הפתוח המוגן שבתחום שמורת הנוף לא תתאפשר הקמת חממות.
- ו. יער ויעור - על השטחים המסומנים כיערות, יחולו הוראות תמ"א 22 בהתאם לסוג היער. באזור נחל תנינים ניתן בתכנית מפורטת נוספת להפוך את היער הטבעי לשמורת טבע ע"פ תמ"מ 6/5.
- ז. רצועת נחל וסביבותיו - מיועד לשטח פתוח טבעי של סביבת הנחל, עיבוד חקלאי ומתקנים הדרושים לצרכי ניקוז ושבילים למעבר מטיילים. יותרו פעילויות לשיקום, שימור ופיתוח ערכי טבע, נוף, תרבות והכל לפי הוראות תמ"א 3/ב/34. יותרו פעולות להבטחת הניקוז לצורך תפקוד הנחל כמוביל ניקוז. יתאפשר פיתוח לצרכי פנאי ונופש כגון: נקודות תצפית, פרגולות, גשרים למעברים להולכי רגל ושבילי טיול. בתחום השטח תובטח זכות מעבר להולכי רגל לאורך הנחל. לא תותר בניית מבנים לקירווי צמחי במרחק של עד 50 מ' מציר הנחל. היתר לחממות יותנה בנספח סביבתי-נופי שיציג את ההשתלבות ופגיעה מינימלית בסביבה. הוראות תמ"א 22 יחולו גם על שטחי נחל וסביבותיו כמסומן בתשריט.
- ח. רצועת השפעה ותכנון עתידי לנחל- עד 100 מ' משני צידי צירי הניקוז המסומנים בתשריט תיאסר בניה. התחום הנ"ל ישמש גם כתחום לתכנון הנחל בעתיד, בהתאם לסעיף 12 בהוראות תמ"א 3/ב/34. תכנון הנחל בעתיד יעשה בתכנית מפורטת נפרדת.
- ט. עורק ניקוז ראשי, משני וערוץ נחל- שטח המשמש להבטחת תפקודם של נחלים כעורקי ניקוז (ראשיים ומשניים, כמוגדר בתמ"א 3/ב/34) להולכת מים ומניעת נזקי שטפונות הנגרמים מנגר עילי וסחף, בד בבד עם הבטחת המשך קיומם ותפקודם של הנחלים וסביבתם, הן לצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות והן כמוקדים לפעילויות נופש ופנאי.

י. שמורת נוף - על השטחים המסומנים כשמורות נוף ובכלל זה שמורות נוף הכוללות שטחי יער, שטחים חקלאיים ושטח פתוח מוגן, יחולו הוראות תמ"א 8. לא יפגע מעמדן ויעודן של שמורות הנוף שבחפיפה עם שטח יער ע"פ תמ"א 22 וע"פ סעיף 7 ג' בתמ"א 22. בשטח החקלאי המוגן שבתחום שמורת הנוף לא תתאפשר הקמת חממות.

יא. דרך נופית חקלאית - דרך עפר לכל רכב, המשמשת לצרכים חקלאיים וכן לתנועה תיירותית במרחב.

15. הוראות ותנאי בניה

א. מבני חממות

1. כל מבנה לחממה יוקם בהתאם לתקני משרד החקלאות.
2. חומרי המעטפת - גג וקירות - יהיו מחומרים שקופים כגון: פלסטיק או פוליאטילן בעלי עבירות אור לצמחים.
3. גובה המבנה יהיה עד 5 מ' (גובה פנימי עד המרזב).
4. מרחק בין מבנים - בחלקות שונות כאשר הבעלים שונים, המרחק של מבנה החממה עד גבול החלקה יהיה 5 מ'. תותר גמישות במרחקים באישור הועדה המקומית.
5. שימור קרקע וניקוז - לבקשה להיתר תצורף תכנית ניקוז מגגות החממות, הכוללת הזרמה לתעלת ניקוז, למניעת סחף והרס הקרקע. תכנית הניקוז תלווה בחוות דעת של משרד החקלאות.
6. פירוק מבנים נטושים ושאריות - לא יינתן היתר אלא אם מבקש ההיתר נתן התחייבות כתובה לועדה המקומית לטיפול אסטתי בחומרי קירוי החממה עם סיום השימוש בה ולסילוק חומרים ישנים ושאריות מהחלקה לאזורים מורשים.

ב. שטחי בניה למבנים חקלאיים (לא כולל קירוי צימחי)

תותר הקמתם בתחום שטח חקלאי משקי ובשטח שסומן כחצר תפעול חקלאית ומבנה חקלאי.

1. שטח הבניה יהיה בהתאם לשטח העיבוד של בעל המשק/בעל הקרקע, עפ"י קריטריונים של משרד החקלאות, כמפורט להלן:

גודל חצר תפעול	סה"כ שטח בניה מותר (במ"ר)	היקף השטח המעובד (בדונם)
הגודל המירבי של חצר	500	120-60
התפעול יהיה נגזרת משטח הבניה וע"פ תחשיב יחסי של 1:3 בין החצר לגודל המבנה.	600	200-120
	700	מעל 200

2. במקרים מיוחדים ניתן להגיש בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי, שגודלו בין 700-1200 מ"ר, בשטחים ביעוד לשטח חקלאי משקי בלבד, וזאת רק אם יחולו התנאים הבאים:
 - שטח העיבוד אותם משרתים המבנים עולה על 200 דונם.
 - התקבל אישור משרד החקלאות לבקשה החריגה.
 - תוגש לועדה התייחסות מיוחדת לעניין השתלבות המבנה החריג בשטח לרבות השלכות היקף שטח הבניה וגובה הבנין על הסביבה כלהלן:
- ב. עריכת הדמייה של המבנה, על רקע של תצלום אוויר, המתיחס לסביבה הקרובה והרחוקה, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

- ג. ניתוח ויזואלי, לרבות חתכים, מנקודות מבט שונות בסביבה, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
ד. אמצעים לטיפול והשתלבות נופית.

3. הגודל המירבי של השימושים הנלווים במבנה חקלאי יהיה כלהלן:
- שרותים ומלתחות - עד 10 מ"ר.
- מטבח וחדר אוכל - עד 30 מ"ר.
- מחסן שרות - עד 20 מ"ר.
- משרד - עד 15 מ"ר.
- מרחב מוגן כנדרש ע"י פיקוד העוקף, שישמש לאחד מהשימושים המוזכרים בסעיף זה.
4. בתחום חלקה 8 בגוש 11329 גודל המבנה יהיה מינימלי.
5. בתחום חלקה 33 בגוש 11324 גודל המבנה יהיה עד 250 מ"ר.

ג. מרווחי בניה

1. מרווח קדמי 15 מ' מדרך מקומית מאושרת (דרך המיועדת בתכנית מאושרת).
2. מרווח קדמי 5 מ' מדרך חקלאית קיימת ו/או חלקת דרך בין שהיא סלולה ובין שאיננה סלולה.
3. מרווח צדדי - 3 מ'.
4. מרווח אחורי - 4 מ'.
5. הועדה המקומית רשאית לאשר הקטנת קו הבניה הצדדי ו/או האחורי ל-0 מ', אם נתקיימו התנאים הבאים:
5.1 התקבלה הסכמת השכנים הגובלים לבניה המבוקשת.
5.2 ישמר מרחק של 3 מ' לפחות בין המבנה המבוקש לבין מבנה כלשהו בחלקת השכן.
5.3 בתנאי שאין מדובר בקו בנין מדרך חקלאית או מדרך מאושרת.
6. לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבנין של דרכים ארציות, בהתאם לתמ"א 3 - תכנית מתאר ארצית לדרכים וממסילת ברזל לפי תמ"א 23.
7. לצורך מיקום המבנים בהתאם למרווחי הבניה שלעיל, יראו בחלקות סמוכות השייכות לאותם בעלים, כמגרש אחד.

ד. גובה

1. גובה המבנה לא יעלה על 6.90 מ' ויחושב ביחס לפני הקרקע הטבעית.
2. תותר קומה אחת כולל גלריה, כמו כן תותר הקמת מרתף כחלק משטחי הבניה המותרים, בתנאי שגובהו לא יעלה מעל מפלס פיתוח החצר וללא פתחים חיצוניים ושהקמתו תביא להקטנת תכסית המבנה שמעל פני הקרקע.
3. בתחום פרוזדור החשמל ניתן להקים ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם עד 3 מ'; ע"פ הוראות סעיף 9 בתמ"א 2/ג/10 - "מעבר קווי חשמל ראשיים שפיה-צומת קסם".

ה. מיקום המבנים

1. המבנים במתחמי הפעילות החקלאית בגוש 11721 יבנו ככל שניתן בחלק הצפון-מערבי של החלקות, בצמידות דופן לאזור התעשייה.
2. המבנים במתחם הפעילות החקלאית בגושים 10225, 10227 ו-11722 יבנו המבנים בצמוד לדרך הגישה שלאורך הגבולות הצפון-מערביים של הגושים.

3. איתור המתחם לפעילות חקלאית (העיגולים האדומים המסומנים בתשריט) יהיה ע"פ התשריט.
4. בתחום חלקה 35 בגוש 11325 כל תוספת בניה או בניה חדשה תורחק לפחות 50 מ' מגדת נחל דליה.
5. מיקום הסככות והמבנים החקלאיים יהיה קרוב ככל שניתן לדרכים קיימות ו/או מאושרות ולקוי חשמל ובהתאם למרווחים המצוינים בסעיפים 15 ג' ו - 19 ה'.
6. בתחום חלקה 8 בגוש 11702, ימוקם המבנה בחלק הנמוך של החלקה, רחוק ככל הניתן מגבול שמורת הטבע. הבקשה להיתר בניה תחול על כל החלקה (לאור מיקומה כמובלעת בשטח פתוח ושמורה) ותכלול הוראות לענין פתרונות איחסון חומרים, תאורה נקודתית שלא תחרוג מהחלקה, דרך לא סלולה, תשתיות תת קרקעיות, גדרות, שערים וכו'.

1. מטרדי ריחות

- א. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים שיצרו מטרדי ריח לאזורי המגורים הסמוכים. המרחק המותר יהיה בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. במסגרת הבקשה להיתר יוצגו האמצעים שינקטו למניעת מפגע זה ויאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה חדרה.
- ב. חדר קירור (כולל ארגז קירור ו/או ארון קירור) יהיה צמוד לבית האריזה או בתוכו. כאשר חדר הקירור נמצא מחוץ לבית האריזה יש להציבו על משטח בטון עם סככה להגנה בפני גשם ושמש. במקום בו יעלה חשש ליצירת מטרדי רעש למגורים סמוכים, חדר הקירור יהיה מצויד באמצעי בטיחות ובקרה מתאימים והתקנתו תותנה במתן פתרון אקוסטי נאות. מפרט המיגון האקוסטי (אם ידרש) וסוג הגז שבשימוש חדר הקירור, יפורטו בבקשה להיתר בניה ויאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה חדרה.
- ג. מיכלי אחסון דלק: קיבולת מקסימלית של 1000 ליטר. יש להתקין את המיכל לפי התקן של משרד העבודה. מתחת למיכל תבנה מאצרה והיא תבלוט כך שמילוי המיכל יהיה מעליה. המאצרה תהיה מקורה ושטחה ייחשב כחלק משטחי הבניה המותרים. לא יותרו מתקני תדלוק ומיכלי תדלוק וכן מתקני טיפול בכלים חקלאיים, לאור החשש מזיהום קרקע ומים ולאור קיומה של האפשרות לתדלוק בתחנות תדלוק באזור.
- ד. איחסון חומרי הדברה ודישון: חומרי הדברה ודישון יאוחסנו ויקורו לפי הנחיות האגף להגנת הצומח ועפ"י הנחיות ואישור היתר רעלים מהמשרד להגנת הסביבה. מיקום אכסונם ושיטת האכסון יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה ובאופן שיוסדרו מן העין.
- ה. מתקני דישון וריסוס: ימוקמו בקרבת בתי הצמיחה על משטח בטון ויקורו בגגון. המתקן יהיה מצויד בכל החומרים והאביזרים הדרושים למניעת חדירה של חומרים רעילים למערכת מי השתיה, לפי הנחיות משרד הבריאות.
- ו. טיפול וסילוק שאריות פסולת: יש להתקין מקום לריכוז ולהשמדה של שאריות ושל אריזות חומרי הדברה, של יריעות פלסטיות משומשות ושל פסולת אחרת.
- ז. במקום בו יעלה חשש ליצירת מטרדי רעש למגורים יש לתת, במסגרת ההיתר, פתרון אקוסטי נאות.

יג. מתקן הנדסי מקומי הכולל תחנת מעבר וקומפוסטציה

1. עבור המתקן הנ"ל יותרו שטחי הבניה הבאים :
 - שטח לטיפול בקומפוסט - 1,000 מ"ר.
 - שטח לאכסון החומר הבשל - 500 מ"ר.
 - מחסן כלים - 50 מ"ר.
2. על שטח תחנת המעבר והמבנים הכלולים בה יחולו הוראות עיצוב המבנים והטיפול הנופי הרלוונטיות המפורטות בסעיף 16 שלהלן.
3. לתחום המגרש לא תורשה כניסה של :
 - (א) חומרים מסוכנים או פסולת חומרים מסוכנים, לרבות אריזות המכילות שאריות של חומרים מסוכנים.
 - (ב) כלי רכב המובילים פסולת, שהפסולת שבהם אינה מכוסה כראוי או שלא ננקטו אמצעים למניעת פיזור פסולת ונזילת תשטיפים בשטח התחנה.
 - (ג) פסולת לתחנת מעבר לפסולת בנין.
4. מים ושפכים
 - (א) בתחום המגרש יהיו מערכות איסוף והולכה נפרדות לתשטיפים, לשפכים סנטריים ולמי נגר עילי נקי.
 - (ב) התשטיפים ממשטחי התפעול בעסק ינוקזו לעבר מערכת איסוף וטיפול בתשטיפים ויעמדו בהוראות חוק העזר לשפכי תעשייה של איגוד ערים שרון – כרמל ובתנאים המפורטים בתקנות רישוי עסקים (תחנות מעבר לפסולת) התשנ"ח-1988.
 - (ג) המערכת לאיסוף תשטיפים תאפשר קליטה של כמות תשטיפים הצפויה בהתאם לתכולת הרטיבות בחומר הנקלט במשטחי התפעול.
 - (ד) במידה והמערכת לאיסוף תשטיפים כוללת בריכת אידוי ואגירה או מיכלים לאחסון תשטיפים, הם יבנו על פי האמור בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (בריכות אידוי ואגירה), התשנ"ז - 1977.
 - (ה) שפכים סניטריים יפנו באמצעות מערכת האיסוף לשפכים סניטריים למערכת הביוב העירונית או יאספו לתוך בור איסוף אטום, שתוכנו יפונה באמצעות ביובית באופן שימנע דליפות כאמור בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (בורות ספיגה ובורות רקב), התשנ"ב - 1992.
 - (ו) מי נגר עילי נקי ינוקזו אל עבר מערכת הניקוז הטבעי באופן שלא ייווצר כל מגע בין נגר העילי הנקי לבין משטחי התפעול.
5. משטחי תפעול ומערך איטום בתחום המגרש, יהיו בהתאם להנחיות הבאות :
 - (א) הטיפול בקומפוסט יהיה ע"ג משטח אטום ועל פי הטכנולוגיה שתבחר יבחן ע"י המשרד להגנת הסביבה הצורך בקירווי מלא או חלקי.
 - (ב) משטחי התפעול יהיו מעל מערך איטום או יהוו חלק ממערך איטום.
 - (ג) משטחי התפעול יהיו בשיפועים אל עבר מערכת איסוף התשטיפים כך שינוקזו אליה.
 - (ד) משטחי התפעול יהיו מוגנים מפני כניסה של נגר עילי לתוכם באמצעות סוללה או תעלה שתמוקם מסביבם ושתפנה את מי הנגר העילי לעבר מערכת הניקוז הטבעית בלא שיבואו במגע עם משטחי תפעול.
 - (ה) משטחי התפעול ומערך האיטום יהיו עמידים בפני התנאים הצפויים באתר לרבות הרכב התשטיפים, טמפרטורה ואפשרות פגיעה מכנית של כלי רכב וציוד הנדסי.

6. איכות אויר
 כל הפעולות המבוצעות באתר לצורך הכנת הקומפוסט לרבות עיבוד ואחסון הפסולת והקומפוסט, יבוצעו באופן שימנע פליטת אבק ויצירת מטרדי ריח לסביבה.
 על פי דרישת הרשות הסביבתית הרלוונטית, יצורף להיתר הבניה ניספח איכות אוויר, שיבטיח מניעת היווצרות ריחות לסביבה.

7. פסולת מוצקה
 שאריות פסולת מתהליך הקומפוסטציה יופנו לאתר סילוק פסולת או לאתר טיפול בפסולת המורשים על פי כל דין.
 בהיתר הבנייה יסומן מקום אצירת הפסולת.

16. הוראות לעיצוב המבנים וטיפול נופי

16.1 תכנית נוף ופיתוח

- 16.1.1 לכל בקשה להיתר בניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח כתנאי למתן היתר הבניה. התכנית תהיה בקני"מ 250:1.
- 16.1.2 תכנית הנוף והפיתוח תכלול, בין היתר: פרטי גדר בגבול המתחם, רצועת גינון (לרבות סוגי צמחים ועצים), כניסות, סימון דרכים ושבילים ופרטי ביצוע של דרכים, משטחי פריקה וטעינה ואחסנת חומרי אריזה ומוצרים ארוזים, שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, גובה ראש של כל האלמנטים הבנויים כולל גדרות, מתקני גז ומונים, קווי חשמל, מים וביוב, מתקנים ומכולות לאשפה ולפסולת, שערים ואמצעי תאורה.
- 16.1.3 השטח לאחסון דשנים, חומרי הדברה וציוד קל יהיה מקורה ומוסתר מן העין.
- 16.1.4 כחלק מתכנית הנוף, יושם דגש מיוחד על רצועת גינון בהיקף המתחם.
- 16.1.5 יש להציג החזית, המבנים המתוכננים בחזיתות הכוללות את כל רוחב המגרש. כמו כן, יצורפו לתכנית רשימת חומרי גמר של סוגי אלמנטים בנויים וגידור וכן תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה.
- 16.1.6 חזית חמישית - גג המבנים החקלאיים יהיה משופע ויצבע כמפורט בסעיף 16.2.1 שלהלן. לא יותרו מתקנים ו/או אחסון על הגג למעט דוד שמש וקולטים או התקנת מתקנים סולריים להפקת חשמל לשימוש עצמי ובלבד שהשלכותיהם הנופיות והחזותיות יהיו מועטות.

16.2 חומרי גמר וגידור

- 16.2.1 ככלל הבניה תהיה מחומרים קלים ובגווני כהים (חומים ואפורים), שיוגדרו ע"י הועדה המקומית ברשימה סגורה וייקבעו בהיתר הבניה.
- 16.2.2 מסלעות - במידה ויעשה באתר שימוש בסלעים ומסלעות, יהיו אלה סלעים בגוון ועם פטינה הדומים לסלעים המקומיים.
- 16.2.3 גדרות - במידה וידרש גידור, הגדרות והמעקות יעשו ממתכת כגדרות קלות ו"אווריריות" (ולא גדרות אטומות) ולידן ישתלו גדרות חיות ו/או שיחים מטפסים. הגדרות יתוכננו באופן שישתלבו בסביבה.
- 16.2.4 מתכת - כל אלמנטי המתכת, כולל גדרות ושערים, יהיו ממתכת מגולוונת ויצבעו בגוון אחיד וכהה המצניע את האלמנטים.
- 16.2.5 שטח תחנת המעבר יגודר גידור היקפי אטום בגובה 2 מ' לפחות.
- 16.2.6 בהיתר הבנייה לתחנת המעבר יפורט פרט שילוט שיכלול את פרטי מפעיל האתר ושעות הפעילות.

16.3 שיקום בעזרת צמחיה

- 16.3.1 רצועה מגוננת - תבוצע רצועה מגוננת ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' בהיקף השטח המיועד לבניה ו/או לפיתוח. הרצועה תחופה באדמה פוריה, תשתל ותינטע לפי ההנחיות הבאות: הרצועה תגונן בצפיפות בשיחים, משתרעים

- ומטפסים גדולים ועצים. העצים ינטעו עץ אחד לכל 7 מ"א בממוצע.
 בצמוד ולאורך הגדרות ישתלו מטפסים.
 16.3.2 תכנית צמחיה - תצורף לבקשה להיתר.
 16.3.3 סוגי הצמחים - יהיו זהים, או בעלי אופי דומה, לצמחים המקומיים והמאפיינים את האזור.
 16.3.4 השתילה והנטיעה - יעשו על פי תכנית הצמחיה שתצורף להיתר.
 16.3.5 השקיה - כל שטחי הגינון יושקו ע"י מערכת השקיה ממוחשבת.
 16.3.6 שמירת עצים - בבקשה להיתר יסומנו כל העצים הקיימים בתחום המגרש, תוך סיווגם לפי גודל וסוג. כמו כן תצויין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט.

17. תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי לדיון בהיתר בניה בוועדה המקומית יהיה קבלת אישור בכתב ממושרד החקלאות לבקשה, והצגת נספח לבקשה, חתום ע"י משרד החקלאות, שיכלול התייחסות לנושאים הבאים: האם מבקש הבקשה הינו חקלאי מוכר העוסק בחקלאות באופן פעיל, סוג הגידול או העיבוד החקלאי, היקף שטח העיבוד, מיקום המבנה ביחס למיקום שטחי העיבוד, התאמת הבקשה והמבנה המבוקש לצרכים החקלאיים, היקף, סוג ומיקום המבנים החקלאיים הנוספים המשמשים את המבקש.
 על מבקש ההיתר לספק לוועדה המקומית (בעת פתיחת תיק הבקשה להיתר) העתק נושא תאריך מפנייתו למשרד החקלאות.
- ב. לבקשה להיתר יצורף פירוט של החלקות והשטחים המעובדים אותם משרת המבנה החקלאי ותקבל חו"ד הוועדה החקלאית.
- ג. הגשת תכנית נוף ופיתוח כמפורט בסעיף 16.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לבית אריזה ששטחו 40 מ"ר ומעלה יהיה התקנת תא שרותים וכיור, המחוברים למערכת הביוב הקיימת או פתרון ביוב אחר, כאמור בסעיף 19 ד'.
- ה. אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.
- ו. אישור תכנית סניטרית ופתרון ביוב כאמור בסעיף 19 ד'.
- ז. במקרים בהם ידרשו בלוני גז, אם לצורך קרור ואם לצורך הבחלה, יצוין בבקשה להיתר בניה מיקומם וכן פרטי ההגנה עליהם וסגירתם. בבקשות להיתר בניה לבתי הבחלה תוגדר מראש ותסומן בתשריט הנקודה לפליטת הגז.
- ח. תנאי להיתר יהיה הפעלת תחנת מעבר לפינוי הפסולת, כולל לפסולת חקלאית באזור או הצגת מסמכים המוכיחים מתן פתרון זמין ומאושר לפינוי הפסולת.
- ט. בכל הבקשות להיתר בניה בהן בשטח כבר קיימת פעילות חקלאית ומבנים, יוצג כל מכלול השטח, לרבות מבנים ומתקנים קיימים, דרכי גישה, גידור, שערים וכו'.
- י. בהיתר הבניה יוצג תכנון תאורת המבנה והחצר באופן המינימלי הנדרש.
- יא. בהיתר הבניה למבנה חקלאי יקבעו פרטי השימוש המבוקש במבנה. מבנה שאינו משמש לשימוש כפי שנקבע בהיתר, ייחרס.

יב. כל שינוי בשימוש ו/או שינוי במבנה ותוספת בניה מחייב היתר חדש ואישור מחודש של משרד החקלאות ע"פ הוראות התכנית.

יג. תנאים למתן היתר לתחנת מעבר וקומפוסטציה יהיו כמפורט להלן:
 1. הבקשה להיתר תוגש עפ"י ההנחיות והדרישות המפורטות בתקנות רישוי עסקים (תחנות מעבר לפסולת) בצרוף המסמכים הבאים:

- פרשה טכנית כולל פרוגרמה המציגה את כמות הפסולת ומיון פסולת לפני סוג הפסולת.
- תכנית בינוי אשר תציג בין היתר את המפרידים, משטחים אטומים, גדר וכד'.
- נספח תשתיות הכולל פתרונות לביוב, תשטיפים, ניקוז, נגר עילי.
- פתרונות למניעת אבק, ריחות ומניעת רעש במידת הצורך.
- תקנון תפעול.

2. הבקשה להיתר בניה על כל מסמכיה תהיה באישור המשרד להגנת הסביבה.

3. תקנון תפעול יכלול בין היתר את הסעיפים הבאים:

- תיאור הפעילות היומית לרבות הכנות לפעילות יומית, נוהלים לקליטת פסולת לסוגיה ומניעת כניסת פסולות האסורות לקליטה לרבות פסולת חומרים מסוכנים, נוהלי הטיפול בפסולת המותרת והטיפול בפסולות האסורות לקליטה באתר, שמירת ניקיון האתר ודרכי הגישה, מניעת בעירות, מניעת נבירות בפסולת.
- פעולות תחזוקה לרבות מתקני תשתית, תעלות ניקוז, דרכים וכיו"ב.
- נוהלים למניעת מפגעים.
- נוהלים לטיפול בתקלות, באירועים חריגים ובתנאי חירום, כולל דרכי פעולה ודרכי מניעה לכל אחד מן האירועים בהתאם לפירוט של סוגי התקלות ומצבי החירום האפשריים.
- שעות פעילות האתר.
- כח אדם להפעלת האתר.
- דיווח רישום.
- איסורים כלליים.

יד. תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטחים המפורטים להלן הוא קבלת אישור הוולמ"ב לבקשה להיתר, ובהתאם לתנאים שייקבעו על ידה משיקולים ביטחוניים או בטיחותיים.

הוולמ"ב תדון ותחליט בבקשה להיתר תוך 90 יום מהמועד שבו הוגשה לה הבקשה. במקביל להעברת הבקשה לוולמ"ב, העתק מהבקשה יועבר גם לנציג משרד הביטחון, על מנת שיוכל לחוות דעתו לוולמ"ב.

במידת הצורך וככל שאין מניעה ביטחונית לכך, יוזמן מבקש ההיתר להציג את עמדתו בפני הוולמ"ב.

השטחים שהם בתחום מגבלות הבניה מהמתקן בטחוני/מפעלי חח"ן שיחולו עליהם ההוראות שלעיל הם:

חלקות בשלמות

גוש	חלקה
10225	24
10227	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
10230	1
11702	1, 2, 3, 4, 9, 11, 19
11703	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14
11707	3, 6
11708	2, 3, 4, 5, 6, 8, 9

חלקות בשלמות

חלקה	גוש
30-33	11721
,19 ,14 ,13 ,10 ,9 ,8 ,7 ,6 ,4 ,5 ,3	11722
14-20	11723
60-62 ,44 ,32	11724
26	12069
,32 ,31 ,30 ,29 ,28 ,22 ,21 ,20 ,19 ,1	12074

חלקי חלקות:

מיקום החלק הכלול	חלקה	גוש
החלק הכלול בתכנית	63 ,61	11298
החלק הכלול בתכנית	8	11702
החלק הכלול בתכנית	22 ,20 ,18 ,17 ,12 ,16 , ,15 ,11 ,2 ,1	11722
החלק הכלול בתכנית	,22 ,25 ,13 ,12 ,11	11723
החלק הכלול בתכנית	, 45 ,43 ,42 ,41 ,40 ,39 ,38 ,35 ,18 ,1 74 ,69 ,67 ,63 ,59 ,50 ,49 ,47 ,46	11724
החלק הכלול בתכנית	2 ,18 ,22	12069
החלק הכלול בתכנית	2	11710

חלקי חלקות ע"פ נקודות ציון ברשת ישראל:

החלק הכלול לפי נ"צ		חלקה	גוש
POINT_Y	POINT_X		
716457.4149	197358.517	22	10225
-716470.4376	197379.0468		
716369.8752	197486.3436		
716358.2161	197474.393		
716663.9432	197131.4232	11	10225
716693.0623	197152.1877		
716473.6251	197376.3908		
716459.9425	197354.8186		
716358.2161	197474.393	23	10225
716369.8752	197486.3436		
716252.3751	197608.2033	16	10228
716252.3751	197608.2033		
716262.8125	197615.8908		
716222.5132	197639.0788		
716219.7956	197655.719		
716262.8125	197615.8908		
716222.5132	197639.0788		
716219.7956	197655.719		
716252.3751	197608.2033	4	10228
716252.3751	197608.2033		
716240.5627	197589.2248		
716222.7618	197637.5563		
716228.8519	197600.2653	27	10225
716667.9154	197127.136		
716709.5001	197158.1251		
716705.8752	197162.1721		
716663.9432	197131.4232		

החלק הכלול לפי נ"צ		חלקה	גוש
POINT Y	POINT X		
716459.9425	197354.8186	25	10225
716473.6251	197376.3908		
716470.4376	197379.0468		
716457.4149	197358.517		
716825.8593	196973.7134	22	11721
716855.767	196973.8482		
716695.7499	197146.7813		
716667.9154	197127.136		
716222.7618	197637.5563	5	10228
716223.25	197638.328		
716222.5132	197639.0788		
716269.7499	197963.9219	10	10230
716224.4071	197994.203		
716227.8469	198020.1504		
716312.3752	198154.7657		
716357.6251	198113.0001		
716206.3191	197750.5133	2	10230
716485	197985.4845		
716386.0624	198056.6408		
716258.5001	197620.7968		
716219.7956	197655.719		
716206.3191	197750.5133	3	10230
716396.0624	198073.3908		
716357.6251	198113.0001		
716207.4569	197834.0055		
716312.3752	198154.7657	11	10230
716229.089	198029.5196		
716377.271	198448.6685		
716427.8752	198427.8125		
716229.089	198029.5196	9	10230
716228.5221	198025.2432		
716230.25	198024.1565		
716232.1876	198027.578	5	10230
716228.5221	198025.2432		
716227.8469	198020.1504		
716230.25	198024.1565	4	10230
716207.4569	197834.0055		
716224.4071	197994.203		
716278.4999	197957.3281	13	11702
716410.6252	198549.2499		
716545.4375	198723.7657		
716638.5624	198604.6875		
716414.9376	198456.0468	14	11702
716377.271	198448.6685		
716394.1673	198490.0374		
716414.9376	198456.0468		

החלק הכולל לפי נ"צ		חלקה	גוש
POINT Y	POINT X		
716632.0338	199014.5747	17	11702
716637.9017	199022.9353		
716883	199168.8592		
716879.6564	199173.6639		
716410.0874	198549.9937	18	11702
716455.2345	198706.9243		
716552.25	198629.8437		
716545.4375	198723.7657		
716570.8646	198926.661	6	11702
716632.0338	199014.5747		
717273.7499	198769.8753		
717174.8751	198962.3125		
717591.5887	196977.165	2	11707
717497.7233	196976.7419		
717574.3124	197020.4845		
717603	197001.2968		
717591.5887	196977.165	11	11707
717656.7872	196977.4589		
717662.4377	197119.2967		
717502.3125	197142.0155		
717469.8952	196976.6165		
717497.7233	196976.7419		
717574.3124	197020.4845	5	11707
717367.9434	196976.1569		
717426.3953	196976.4204		
717331.5623	197078.0468		
717298.8753	197019.7187	4	11707
717469.8952	196976.6165		
717312.6253	197150.9064		
717426.3953	196976.4204		
717292.9376	197119.5156	10	11707
717144.7426	196975.1508		
717132.5219	196975.0957		
717487.75	197248.6091		
717484.3753	197253.3281	13	11707
717367.9434	196976.1569		
717144.7426	196975.1508		
717244.0625	197038.9532		
717670.3463	196977.52	10	11708
717665.2771	196977.4972		
717554.1253	197302.25		
717556.7499	197304.0156		
718117.4478	196979.5354	11	11708
717670.3463	196977.52		
718118.9376	197252.2655		
718393.8124	197117.3593		

החלק הכלול לפי נ"צ		חלקה	גוש
POINT Y	POINT X		
717665.2771	196977.4972	7	11708
717656.7872	196977.4589		
717668.0625	197089.8124		
717723.6252	197021.6252		
718935.8068	197095.3885	2	11709
719015.229	197139.9244		
718630.4999	197745.9532		
717957.3753	197483.8909	4	11710
719172.6364	197627.7966		
719177.5001	197667.1988		
718791.6877	197504.7656		
718808.0001	197482.7344		
719190.2277	197770.3081		
719210.6661	197909.8016		
719084.1876	197764.0312		
719128.9999	197728.9064		
718940.1876	197267.9843		
718834.0625	197406.7501		
718808.0001	197482.7344		
718858.5944	197517.9139		
718928.3125	197566.3907		
718955.5136	197566.9505		
718985.9999	197567.578		
718991.9376	197535.5468		
719039.8123	197547.6407		
719081.9077	197594.3595		
719171.5762	197619.2079		
719163.694	197555.3527		
719155.4556	197488.6114		
719112.7348	197480.3063		
719058.5495	197458.8516		
719010.2547	197426.0938		
719003.0822	197414.7884		
718994.0031	197386.4469		
719003.4745	197382.5241		
719007.3758	197297.5525		
718997.3789	197297.113		
719032.4126	197204.2992		
719068.6101	197163.4932		
719023.4455	197143.5912		
719177.5001	197667.1988	6	11710
719190.2277	197770.3081		
719196.4376	198298.1093		
718939.8124	198498.3752		
718791.6877	197504.7656		
718638.3125	197750.328	13	11712
719046.2509	198803.747		
719004.9848	198921.7932		
718849.3751	198801.8435		

החלק הכלול לפי נ"צ		חלקה	גוש
POINT Y	POINT X		
719205.797	198228.7373	1	11712
719187.5922	198345.9807		
718948.3125	198473.7032		
718930.8124	198538.9533		
719122.0349	198563.5716		
719005.2857	198921.082	15	11712
719002.3344	198928.0568		
718810.9375	198881.4063		
718813.6251	198876.0937	10	11712
719187.5922	198345.9807		
719174.9656	198409.599		
719096.0001	198412.5779		
719146.6252	198349.5469		
719170.4371	198432.4155	12	11712
719046.2509	198803.747		
718930.8124	198538.9533		
718849.3751	198801.8435	11	11712
719174.9656	198409.599		
719170.4371	198432.4155		
719075.3125	198447.828		
719096.0001	198412.5779		
717132.5219	196975.0957	29	11721
716953.8109	196974.2902		
716740.5	197180.3593		
716756.75	197192.1251		
716912.6877	197010.5624		
716891.608	196974.0098	27	11721
716867.4053	196973.9007		
716723.9376	197168.6252		
716709.5001	197158.1251		
716953.8109	196974.2902	28	11721
716891.608	196974.0098		
716740.5	197180.3593		
716723.9376	197168.6252		
716855.767	196973.8482	26	11721
716709.5001	197158.1251		
716695.7499	197146.7813		
716867.4053	196973.9007		
718890.8851	199089.2285	24	12069
718880.4375	199084.328		
718866.8208	199115.4295		
718961.9325	199011.8725	3	12069
718936.3125	198990.8908		
718859.9376	199063.8281		
718897.8976	199081.5934		

החלק הכלול לפי נ"צ		חלקה	גוש
POINT Y	POINT X		
718846.0532	199138.0412	19	12069
718128.571	199516.7497		
718475.9377	198916.922		
717932.1252	199058.9064		
718820.5624	198928.4375		
719002.3344	198928.0568	1	12069
718961.9325	199011.8725		
718822.1876	198885.6092	21	12069
718822.1876	198885.6092		
718897.8976	199081.5934		
718810.9375	198881.4063		
718890.8851	199089.2285		
718846.0532	199138.0412	25	12069
718866.8208	199115.4295		
718753.6876	199072.0779		
718820.5624	198928.4375	17	12069
718128.571	199516.7497		
718015.159	199536.0677		
717859.8125	199356.9532		
718124.6252	199382.9221		
717697.6573	199545.1636	18	12074
717502.5138	199504.4393		
717409.5001	199270.3437		
717643.6251	199296.2811		
717403.7587	199482.3204		
717204.7024	199432.2565	24	12074
717158.6292	199393.8537		
717177.4999	199384.8591		
717782.8577	199551.6131	2	12074
717705.9949	199546.8745		
717699.5001	199207.8281		
717845.8125	199248.2813		
717502.5138	199504.4393		
717444.969	199491.5506	15	12074
717412.3751	199460.6875		
717424.4375	199441.3909		
717705.9949	199546.8745	35	12074
717737.4376	199429.5312		
717643.6251	199296.2811		
717560.9376	199399.5155		
717697.6573	199545.1636		
717403.7587	199482.3204	16	12074
717433.5815	199489		
717401.4377	199480.25		
717409.3124	199465.8752	3	12074
718015.159	199536.0677		
717789.2097	199551.4087		
717821.5624	199483.5936		

החלק הכלול לפי נ"צ		חלקה	גוש
POINT Y	POINT X		
717158.6292	199393.8537	23	12074
717046.496	199341.1488		
717079.8653	199292.2125		
717409.3124	199465.8752		
716879.6564	199173.6639	26	12074
717444.969	199491.5506		
716883	199168.8592		
717433.5815	199489		

18. מעברים/דרכים ונגישות

- א. דרכי הגישה החקלאיות למבנים החקלאיים תהינה עבירות לכל סוגי כל הרכב. רוחב הדרך לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 5 מ'.
- ב. תותר דרך גישה משותפת למספר חלקות סמוכות, על הגבול בינהן, בהסכמת בעלי הקרקע.
- ג. תותר כניסת רכב כבד למקום והדרך תתוכנן בהתאם.
- ד. בדרך הגישה יתוכננו מעבירי מים לפי הצורך על מנת למנוע הצפות מקומיות. הדרך יכולה לשמש כמוביל מים.

19. תשתיות

כהגדרתן בסעיף 11 ב'.

א. כללי

- בתחום שטח חקלאי מוגן/שמור, שטח פתוח מוגן, רצועת נחל וסביבותיו, שמורות טבע, גנים לאומיים, יער וייעור, יחולו ההוראות הבאות:
- לא תותר הקמת מתקני תשתית המפורטים בהגדרת תשתית הנדסית אזורית ותשתית הנדסית מקומית.
 - קווי תשתית יותרו רק לאחר שבחן מוסד התכנון חלופות להעברת הקווים מחוץ לתחום השטחים המוגנים, השתכנע בצורך להעבירם בתחומו וקבע את הטיפול הנופי סביבתי הנדרש בפי העניין בהתאם לנספח נופי סביבתי.
 - חובת בדיקת החלופות הנ"ל לא תחול על קווי מתח גבוה או נמוך. נושא זה יהיה נתון לשיקול דעת מתכנן המחוז, בהתאם לסמכותו בסעיף 6 בתקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקת חשמל) התשנ"ח - 1998.
 - לא תותר הקמת מתקני שידור כולל מתקני שידור קטנים.
- בתחום שטח חקלאי משקי יחולו ההוראות הבאות:
- יותרו גם תשתית הנדסית אזורית ותשתית הנדסית מקומית ובלבד שיותאמו למגבלות סביבתיות ונופיות, הנובעות מאופי האזור.

ב. ניקוז

1. כל שטח בו מצויים חומרי פסולת יהיה מקורה.
2. ניקוז השטח יהיה עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר.

א. תכנון שטח חצר התפעול והמבנה החקלאי
השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ב. תכנון דרכים וחניות

- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
3. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים לתוכם.
 4. תהיה הפרדה מוחלטת בין נגר עילי למים ותשטיפים שמקורם בשטחים הפנימיים של המבנה. עודפי מים ותשטיפים שמקורם בתוך המבנים, יוזרמו למתקן טיפול או אגירה באמצעות תעלות מתאימות ושיפועים מתאימים בתוך המבנה או אמצעים אחרים ובלבד שמים אלו לא יבואו במגע עם נגר עילי נקי.

ג. אספקת מים

אספקת המים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ד. ביוב

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית. במקרים מיוחדים יותר פתרון מקומי באישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ה. חשמל

1. ככלל לא תינתן הרשאה להנחת קווים בשטח לפיתוח (שטח חקלאי משקי ו/או שטח חצר התפעול החקלאית) הכלול בתכנית, שלא בתת הקרקע.
2. על אף האמור בס"ק 1 שלעיל, בכל האזורים למעט בבקעת הנדיב, ניתן לאשר הנחת קווים שלא בתת הקרקע אם הובהר שאין הצדקה להניח את הקווים בתת הקרקע.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
4. 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.
5. לא יינתן היתר לחפירה 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 דעתה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
6. קווי החשמל במגרש יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד.

20. סילוק פסולת עפר ובניה

- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

21. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

22. רצועת קווי דלק

תאסר כל נטיעה של עצים וכל בניה בתחום רצועות הקרקע שבהן עוברים קווי הדלק חיפה - גלילות, של חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ.
יש להשאיר רצועת בטיחות של לפחות 5-7 מ' מכל צד של הצינור. כל פעילות בסמוך לרצועות הנ"ל צריכה להיעשות בתאום ואישור תשי"נ על מנת להבטיח כי לא תהיה פגיעה בקו הדלק.

23. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

24. חתימות

קואופרטיב חקלאי ובוני זכרון יעקב בע"מ

יוזמי התכנית:

מועצה מקומית זכרון יעקב **המועצה המקומית זכרון יעקב**

1130/p	הודעה על אישור תכנית מס.
6317	פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
3.11.11	מיום

עורך התכנית:

פרוינד צחק - ייעוץ תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ

1130/p	המועצה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
13	תכנית
הומלצה	להפקדה
539	בשיבה מס' מיום 11-10-02
08-08-08	תאריך
מנהל	מנהלס הועדה

1130/p	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
13	תכנית
הומלצה	לאישור
08-08-08	בשיבה מס' מיום
מנהל	מנהלס הועדה

1130/p	הודעה על הפקדת תכנית מס.
5913	פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
2281	מיום 05-02-08 עמוד

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1130/p
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.6.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: 17.9.02, 28.11.02, 3.5.05, 12.2.07, 21.5.07, 4.12.07
מספרנו: 45/D/ב47
עדכון להפקדה: 8.9.08, 16.11.08
עדכון למתן תוקף: 11.8.09, 26.11.09, 12.7.10

שאלון נלווה להגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי
למילוי ע"י משרד החקלאות

מוגש כחלק ממילוי דרישות סעיף 17 א' בתכנית ש/1130
 שטחים חקלאיים ושטחים פתוחים בתחום שיפוט המועצה המקומית זכרון יעקב

לכבוד
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון
 המייסדים 54
זכרון יעקב

א.ג.נ,

הנדון: בקשה להיתר למבנה חקלאי בגוש _____ חלקה _____ בזכרון יעקב

שם מבקש ההיתר: _____

1. האם מבקש הבקשה הינו חקלאי מוכר העוסק בחקלאות באופן פעיל? _____

2. סוג הגידול או העיבוד החקלאי לצורכו מבוקש המבנה _____

3. היקף שטח העיבוד שישרת המבנה המבוקש _____

4. מיקום המבנה המבוקש ביחס למיקום שטחי העיבוד _____

5. התאמת הבקשה והמבנה המבוקש לצרכים החקלאיים _____

6. היקף, סוג ומיקום המבנים החקלאיים הנוספים המשמשים את המבקש _____
