

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0720730

מ/497 שדה יצחק, פיצול מגרש מנחלה - נחלה 75



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה
	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/09/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

02/11/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/02/2020

להפקיד את התוכנית

איתמר בן דוד

09/07/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מפצלת מגרש למגורים, מסדירה את השטחים ומוסיפה שטח עיקרי ללא תוספת יח"ד. פיצול מגרש מהנחלה יאפשר את הפיכתו למגרש עצמאי כך שיוכל להירשם כיחידת רישום נפרדת מהנחלה. בהתאם להחלטה 1464 של רשות מקרקעי ישראל ניתן לפצל מגרש מהנחלה תוך שמירת זכויות המגורים בנחלה, למעט יחידת מגורים שניה, אשר מופרדת ומועברת בתהליך פיצול למגרש נפרד. התכנית מבקשת להסדיר את ייעודי הקרקע תוך הפרדת מגרש המגורים בייעוד מגורים א ושאר הנחלה בייעוד מגורים בישוב כפרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

75 נחלה -	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
מ/497 שדה יצחק, פיצול מגרש מנחלה -	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית
	351-0720730	1.4 סיווג התכנית
	10.183 דונם	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
לי"ר	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

199545 קואורדינאטה X

701592 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה מס' 75 במושב שדה יצחק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: שדה יצחק

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדה יצחק	הברוש	75	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8959	מוסדר	חלק	44	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/01/2006	1388	5485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/247 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/247
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
29/11/1992		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/1/23 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/1/23
10/11/1985		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/23 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/23
12/12/2007	877	5748	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/345. הוראות תכנית מ/345 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/345



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאור לייטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאור לייטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	20: 43 09/03/2020	ליאור לייטמן	09/03/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 15 16/02/2019	ליאור לייטמן	05/02/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ליאור לייטמן			שדה יצחק	הברוש	75	076-5480006		lior@adoma rq.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים		02-5456163		
חוכר		ליאור לייטמן			שדה יצחק	הברוש	75	076-5480006		
חוכר		ענב לייטמן רגב			שדה יצחק	הברוש	75			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאור לייטמן		משרד אדום אדריכלים	תל אביב- יפו	שד' הר ציון		0765480006		office@adom arq.com
	מודד	עבד עסלי	611	0	כפר קרע	כפר קרע		04-6352330	04-6356223	asale10@gma il.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיצול מגרש מגורים מנחלה ושינוי בהוראות וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. פיצול מגרש מגורים מנחלה ללא תוספת יחידות דיור.

ב. הגדלת שטח הבנייה בשטח המגורים של הנחלה וקביעת שטח הבנייה במגרש המגורים שמפוצל ממנה.

ג. שינוי וקביעת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	2
קרקע חקלאית	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,499.72	34.37
קרקע חקלאית	6,683.95	65.63
סה"כ	10,183.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.24	4.91
מגורים בישוב כפרי	2,999.49	29.45
קרקע חקלאית	6,683.95	65.63
סה"כ	10,183.67	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת בית מגורים, מחסן צמוד וחנייה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הנחיות בהתאם לטבלה 5 - טבלת זכויות והוראות בניה.
ב	גגות בהתאם להנחיות המרחביות כפי שיתעדכנו מעת לעת
ג	עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות כפי שיתעדכנו מעת לעת



4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מיועד למגורים, לחניית מקורות ומחסנים ביתיים. בנוסף, יותרו גם שימושי פלי"ח כמפורט להלן: 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 שבסעיף 6.7 בהוראות תכנית זו. ז. חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום. ח. אירוח כפרי
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מבנה חנייה לרכב יוכל להיבנות כחלק ממבנה המגורים או על גבול המגרש ובתנאי שניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש מבקש ההיתר. תותר הסדרת דרך גישה לכלי רכב ברוחב מינימאלי של 4 מ' (ככל הניתן) לצורך גישה לכלל מבני המגורים, לשטח החקלאי ולפעילויות פלי"ח.
ב	גגות בהתאם להנחיות המרחביות כפי שיתעדכנו מעת לעת.
ג	עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות כפי שיתעדכנו מעת לעת.



4.3 קרקע חקלאית

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	באזור זה מותר יהיה לבנות מבנים חקלאיים הדרושים לייצור חקלאי במישרין ולפי מרחקי ההצבה כפי שיתעדכנו מעת לעת.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	1	3	2.4 (5)	2 (4)	8.5 (3)	1	40	(2)	(2)	55 (1)	200	500.24	1	מגורים א'	מגורים א'
5	0	3	3	2 (10)	(9)	1 (8)	40	(2)	(2)	75 (7)	245 (6)	2999.49	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	1	5.2						500 (11)		2	מגורים בישוב כפרי	פעילות לא חקלאית
3	3	3	3	1	12						80%	6683.95	3	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- יותר שטחי שירות בשטח של 55 מ"ר מתוכם תותר הקמת מבנה לחניה מקורה בשטח של עד 35 מ"ר והשאר למחסנים, ממ"ד וטכני. תותר הקמת מבנה חניה לרכב על גבול המגרש ובתנאי שניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש מבקש ההיתר. תותר הקמת מחסן צמוד למבנה חניה ו/או כחלק ממבנה המגורים. גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ללא חריגה מסה"כ זכויות הבניה שבטבלת הזכויות.
- גובה מבנה מקסימאלי מגובה 0.00 למפלס עליון של מעקה גג שטוח 7.5 מ' ו- 8.5 מ' לגג משופע. תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ' לגג משופע ו- 7.5 מ' לגג שטוח. שטחי עליות הגג שגבהן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר.
- תותר קומת מרתף בנוסף למספר הקומות, מתחת לקומת הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים. קומת המרתף לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה.
- בהתאם לתשריט, עד 0.8 מ"ר לפי מבנה קיים בהיתר.
- 190 מ"ר לבית מגורים + 55 מ"ר ליחידת הורים.
- שטחי שירות - 55 מ"ר למבנה המגורים, מתוכם יותר עד 35 מ"ר לחניה מקורה והשאר למחסן ולממ"ד עפ"י הוראות פיקוד העורף. ליח"ד הורים יותר שטחי שירות של 20 מ"ר אשר יוכלו לשמש גם לחניה מקורה.
- יח"ד אחת + יח"ד הורים צמודה בשטח של 55 מ"ר.

(9) גובה מבנה מקסימאלי מגובה 0.00 למפלס עליון של מעקה גג שטוח 7.5 מ' ו - 8.5 מ' לגג משופע.

(10) תותר קומת מרתף בנוסף למספר הקומות, מתחת לקומת הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים. קומת המרתף לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה.

(11) 500 מ"ר (עיקרי + שירות). מתוך שטח זה מותר 160 מ"ר ל 4 יחידות אירוח בגודל של 40 מ"ר. שירותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר. שירותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשיש בשטח שלא

יעלה על 200 מ"ר. חנות בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם 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. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.

6.3**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.

היה והעתיקות 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.

6.4**חשמל**

תיאסר בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל וכבלים תת קרקעיים:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרקבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, שימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה, כלהלן:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה:

המידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות מונה הדפסה 14 תכנון זמין

לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה

<p>6.4</p> <p>חשמל</p>	<p>מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
<p>6.5</p> <p>תשתיות</p>	<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכות הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה: סידור וסילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי ערפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.6</p> <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413</p>
<p>6.7</p> <p>איכות הסביבה</p>	<p>1. חומרים מסוכנים:</p> <p>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.</p> <p>2. מים ושפכים:</p> <p>א. לא תותר תעסוקה לא חקלאית זבה נדרים מים בתהליך הייצור, באין מערכת ביוב מרכזית בישוב המחוברת למתקן טיפול בשפכים, המאושר ע"י משרד הבריאות וע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. אין לחרוג מכמות ואיכות השפכים הנדרשת מאזור המגורים (כמפורט להלן), בתנאי שהמערכת המרכזית תהיה מותאמת לקלוט את סך כל הפעילויות בישוב.</p> <p>כמות פעילות יבשה של סה"כ צריכת המים עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית לא יעלה תעלה על 1000 מ"ק בשנה.</p> <p>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 תקינים וזאת לאחר אישור תכנית הטיפול ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג. שימור מים - יינקטו אמצעים למניעת כמויות הנגר העילי ולשימור המים.</p> <p>3. אחסון:</p> <p>א. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה למיניה.</p> <p>ב. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרי אלה. - פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים. <p>ג. אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למיניהם.</p>



<p>איכות הסביבה</p> <p>4. איכות אוויר :</p> <p>לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר אינה עומדת בדרישות הבאות :</p> <p>א. שימוש באנרגיה לא ייעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולארית.</p> <p>ב. הכמות השנתית השוטפת לא תחרוג מ 3,000 ק"ג גז או 3,000 ליטר נפט/סולר.</p> <p>ג. לא מפלט במהלכה עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית, ככל שהפעילות כרוכה בחריגות מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>5. פסולת מוצקה :</p> <p>א. תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת אשפה ביתית או פסולת למחזור, בכמות שלא תעלה על 25 ק"ג ליום ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק עד לסילוקה, בכלי אגירה סגור שיבטיח תנאים תברואתיים ואסתטיים ע"פ תנאי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. תבוצע הפרדה בין פסולת רגילה לפסולת למחזור שתרוכז במתקנים מיוחדים המיועדים לכך.</p> <p>ג. כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליון או כ- 25 ק"ג ליום (2-3 מיכלים ביתיים).</p> <p>6. רעש :</p> <p>מפלשי הרעש המותרים יותאמו לסביבת מגורים באזור כפרי.</p> <p>בכל מקרה לא יעלו על מפלסי הרעש :</p> <p>בשעות היום (07.00-19.00) עד 45DBA</p> <p>בשעות הלילה (19.00-07.00) לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>7. שעות פעילות :</p> <p>שעות הפעילות יהיו 07.00 עד 19.00 למעט אירוח כפרי ובתנאי סעיף 6 (רעש) לעיל.</p> <p>8. קרקע :</p> <p>לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע. כמו כן, לא יותרו מפעלים שעלולים לפגוע בטיב הקרקע החקלאית כגון מפעלי בטון ובלוקים, תחנות דלק וכד'.</p> <p>9. שימושים בקרקע בשטח פתוח מחוץ למבנה :</p> <p>א. לא תותר אחסנה גלויה על חלקה א, פרט למקרים בהם היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה ואינה חורגת בהיקפה ובאופיה מצרכי הטיפול השוטף.</p> <p>ב. על האחסנה הגלויה יחולו אותן המגבלות הסביבתיות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים.</p> <p>ג. מרחק מינימאלי מבית מגורים בנחלות שכנות לא יפחת מהמרווחים הקבועים על פי התב"ע התקפה.</p> <p>ד. לא יותרו מחסנים מסחריים לחומרי הדברה וחומרי ניקוי, פעילות אריזה ומילוי חומרי הדברה וניקוי.</p> <p>ה. לא יותרו אחסון וייצור חומרי נפץ.</p> <p>ו. כמו כן, לא יותרו מפעלים שעלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית כגון מפעלי בטון ובלוקים, תחנות דלק וכד'.</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר יהיה אישור הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.9</p>

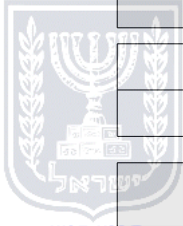
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14