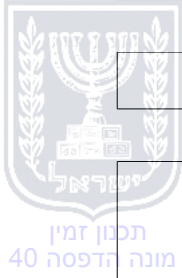


הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0858563

תוספת יח"ד, זכויות בניה ושימושים נוספים בנחלה 36 במושב ניר בנים



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר טוביה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/06/2022

להפקיד את התכנית

04/12/2022

י"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

תכנית זו מוגשת עבור חלקה א' בנחלה מס' 36 במושב ניר בנים שבמועצה האזורית באר טוביה ועיקריה הם:

- הסדרה של שימושי פל"ח (פעילות לא חקלאית) הקיימים בחלקה א' בנחלה המוכרים כ"ארטישוק של נעם", קביעת הוראות, תנאים וזכויות בניה לשימושי פל"ח קיימים בנחלה.
- השימושים כוללים עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית, מרכז מבקרים לתיירות חקלאית (פעילות תיירותית וחינוכית הקשורה לחקלאות) + חנות ממכר, חדרי הרצאות, התכנסות וטעימות, משרד/ים ומטבח לימודי לסדנאות קולינריות של מרכז המבקרים - בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית משנת 2015.
- חלוקה תכנונית מחודשת של גבולות תאי השטח בין חלקת המגורים בשטח של 3 דונם לשטח החקלאי בנחלה, ללא שינוי בסך כל השטחים בכל ייעודי הקרקע.
- הסדרת קווי בנין בהתאם לסעיף ב. וביחס למבנים קיימים בנחלה.
- הוספת יחידת דיור שלישית בתחום חלקת המגורים בנחלה לפי סעיף 8.1.3 (סעיף קטן 4) בתמ"א 35. על תוספת זו לא תחולנה הוראות הצפיפות המופיעות בתמ"א 35 והיא לא תספר במניין יחידות הדיור המותר עפ"י לוח 2. לאחר אישור תכנית זו תתאפשר הקמתן של 3 יחידות דיור בנחלה ועוד יחידת הורים אשר איננה נספרת במניין יחידות הדיור.
- הסדרת מגורים לעובדים זרים זמניים בחקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד, זכויות בניה ושימושים נוספים בנחלה 36 במושב ניר בנים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

616-0858563 מספר התכנית

10.159 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

באר טוביה

176500

קואורדינאטה X

619950

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

גוש 2934, חלקה 110, נחלה 36, מושב ניר-בנים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: ניר בנים

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	36	שדרת הורד	ניר בנים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2934	מוסדר	חלק	110	

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/ 14. הוראות תכנית תממ/4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14
01/02/1979		888	2511	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8/03/111/2 בתחומה בלבד.	החלפה	8/03/111/2
30/11/1972		589	1879	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7/823 בתחומה בלבד.	החלפה	ד/823



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				רותי גבע-סופר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רותי גבע-סופר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	06/11/2022	רותי גבע-סופר	16: 32 06/11/2022	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/11/2022	רותי גבע-סופר	00: 25 07/11/2022	נספח 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



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
אגודה שיתופית מושב ניר בנים- מורשה חתימה	אחר	דן סטרשנוב (1)		אגודה שיתופית מושב ניר בנים	ניר בנים			08-8580040	08-8582330	nirbanim@ netvision.ne t.il
אגודה שיתופית מושב ניר בנים- מורשה חתימה	אחר	ישעיהו פורת (1)		אגודה שיתופית מושב ניר בנים	ניר בנים			08-8580040	08-8582330	nirbanim@ netvision.ne t.il

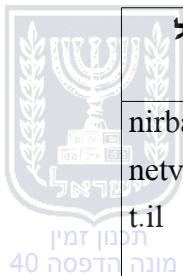
הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות ניר בנים.

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	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318876	02-5318878	morand@mmi.gov.il
אחר	בר רשות	אליעזר יעקבא			ניר בנים	שדרת הורד	36	08-8581989	08-8501156	artishoke1@gmail.c om



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	בר רשות	מאירה יעקבא			ניר בנים	שדרת הורד	36	08-8581989	08-8501156	artishoke1@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

(1) כתובת: רחוב יפו 216, בניין שערי העיר, קומה 6, ת.ד.: 36259, מיקוד: 9438307, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רותי גבע-סופר	118949		תל אביב-יפו	(1)	15	03-6129015	03-6129015	rut.geva@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל-כרמל	(2)	2	04-8395202	04-8396098	halabi@halabi.co.il

(1) כתובת: רחוב יחזקאל שטרייכמן 15/7, מיקוד: 69671, תל-אביב.

(2) כתובת: כתובת: ת.ד. 21, דלית אל כרמל 2/66, מיקוד: 30056.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
א- השטח המותר	תחום חלקת המגורים בחלקה א' ואם גודלו קטן מ-3 ד', גם שטח משלים בקרקע חקלאית הצמודה אליו ובלבד שגודלו לא יעלה על 3 ד'. שטח זה כולל את פתרונות החניה ודרכי הגישה לשימושי הפל"ח בנחלה.
ב-פעילות לא חקלאית (פל"ח)	תעסוקה שאיננה ייצור חקלאי, בשטח בנוי מצטבר של עד 500 מ"ר לכלל השימושים גם יחד בייעוד "מגורים ביישוב כפרי", לשימוש ולפרנסת בעל הנחלה ו/או בן משפחתו, ו/או שותף בלבד, מסוג הכולל את השימושים הבאים: - תיירות חקלאית- עד 400 מ"ר: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים המשתלבים במשק החקלאי ופותרים אותו לביקורי קהל, תוך שיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק בענפי הייצור השונים, קיום מרכז מבקרים, כולל מכירת תוצרת עצמית או המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, פעילות תיירותית וחינוכית הקשורה לחקלאות (כגון: סיורים חקלאיים להצגת הענף החקלאי ומוצריו והשתתפות בחוויית הקטיף, הרצאות, הכרת מורשת ההתיישבות החקלאית וכד'). - עסקים קטנים ויזמות- עד 100 מ"ר: עסק קטן העומד בקריטריונים סביבתיים המותאמים לאזורי מגורים, המשמש לפרנסת בעל המשק ו/או בן משפחתו בלבד ומכירת תוצרתו, כגון: סדנאות קולינריות המתבססות על הגידול/ים במשק החקלאי, ייצור וממכר מזון ביתי מתוצרת המשק, קייטרינג או פעילות אחרת התואמת את השימושים הנ"ל ואשר עולה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית של בעל המשק והגובלים בו.
ג-מרכז מבקרים	מבנה זה יכול שיכלול שטחי התכנסות וטעימות, תצוגה ומכירה של תוצרת עצמית, חדרי סדנאות, הקרנה, שירותים ומשרד/ים וכן מטבח לימודי לסדנאות קולינריות של מרכז המבקרים.

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**

יצירת המסגרת התכנונית להסדרת הפעילות הלא חקלאית (פל"ח) בנחלה, מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות ותוספת יחידת דיור שלישית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקה תכנונית מחודשת בין חלקת המגורים לשטח החקלאי בנחלה, ללא שינוי בסך כל השטחים בכל ייעודי הקרקע.
- קביעת שימושים לפעילות לא חקלאית (פל"ח) בתחום חלקת המגורים בנחלה:
- תיירות חקלאית- מרכז מבקרים (פעילות תיירותית וחינוכית הקשורה לחקלאות)- סיורים חקלאיים להצגת הענף החקלאי ומוצריו והשתתפות בחוויית הקטיף, הרצאות, הכרת מורשת ההתיישבות החקלאית וכד'), כולל

מכירת תוצרת עצמית או המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור ומטבח לימודי לסדנאות קולינריות של מרכז המבקרים.

- עסקים קטנים ויזמות- סדנאות קולינריות המתבססות על הגידול/ ים במשק החקלאי, ייצור וממכר מזון ביתי מתוצרת המשק, קייטרינג או פעילות אחרת התואמת את השימושים הנ"ל ואשר עולה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית של בעל המשק והגובלים בו.

3. הוספת יחידת דיור שלישית בנחלה, בהתאם להנחיות סעיף 8 בתמ"א 35.

4. הסדרת מגורים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות, בתחום חלקה א' בנחלה.

5. קביעת תכליות, שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בניה, קווי בניין ותנאים בהליך הרישוי.

6. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	36A
קרקע חקלאית	36B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	36A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	36B
מבנה מוצע	מגורים בישוב כפרי	36A
מבנה מוצע	קרקע חקלאית	36B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	7,159	70.47
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,000	29.53
סה"כ	10,159	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,000	29.53
קרקע חקלאית	7,159.21	70.47
סה"כ	10,159.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

- א. מגורים ושימושים נלווים להם למטרות שירות.
- ב. גידולים חקלאיים.
- ג. מבנים חקלאיים ומבני עזר חקלאיים התומכים ומסייעים לפעילות החקלאית כגון: בתי ארזיה, מחסנים וכדומה.
- ד. שימושים לפעילות לא חקלאית (פל"ח) כהגדרתה בתכנית זו.
- ה. מגורים לעובדים זרים זמניים בחקלאות.
- ו. בריכת שחייה פרטית.

4.1.2**הוראות****א****בינוי ו/או פיתוח**

1. יחידות מגורים:

תותר הקמת 3 יחידות מגורים במגרש + יח"ד הורים בגודל של עד 55 מ"ר הצמודה לאחת מיחידות הדיור במגרש ואשר אינה נספרת כיחידת דיור. תותר כניסה נפרדת ליחידת ההורים. יחידות הדיור יכולות להיות במבנים נפרדים בני קומה אחת או שתיים ובמרחק מזערי של 5 מ' בין אחת לשנייה או במבנה אחד בגובה של עד 2 קומות או צמודות בבית דו-משפחתי. תותר בנייה במפלסים. גובה מבני מגורים: עד 8.5 מ' עם גג שטוח, עד 9.5 מ' עם גג רעפים.

2. מחסן:

תותר הקמת מחסן לכל יחידת דיור כחלק ממבנה המגורים או בקו בניין אחורי ו/או צידי 0.00, לפי המגבלות בטבלה 5. בבניה בקו בניין צידי 0.00 תידרש הסכמת שכן. המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובה הפנימי לא יקטן מ-2.20 מ'. חומר גמר המחסן יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.

3. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות:

מבנים חקלאיים ומבני עזר חקלאיים התומכים ומסייעים בחקלאות יוקמו, ככל הניתן, בחלק האחורי של חלקת המגורים בנחלה. המבנים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. המבנים ישרתו במישרין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.

4. מבנים לפעילות לא חקלאית (פל"ח) כהגדרתה בסעיף 1.9 בתכנית זו:

4.1. יותרו שימושי הפל"ח הבאים:

- מבנים ומתקנים לתיירות חקלאית המשתלבים במשק החקלאי ופותרים אותו לביקורי קהל, תוך שיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק בענפי הייצור השונים, קיום מרכז מבקרים, כולל מכירת תוצרת עצמית או המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, פעילות תיירותית וחינוכית הקשורה לחקלאות (כגון: סיורים חקלאיים להצגת הענף החקלאי ומוצריו והשתתפות בחוויית הקטיף, הרצאות, הכרת מורשת ההתיישבות החקלאית וכד').
- עסקים קטנים ויזמות המשמשים לפרנסת בעל המשק ו/או בן משפחתו בלבד ומכירת תוצרתו, כגון: סדנאות קולינריות המתבססות על הגידול/ ים במשק החקלאי, ייצור וממכר מזון ביתי מתוצרת המשק, קייטרינג או פעילות אחרת התואמת את השימושים הנ"ל ואשר עולה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית של בעל המשק והגובלים בו.

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>4.2. תנאי למימוש הפל"ח בנחלה יהיה קיומו של בית מגורים באותו מגרש.</p> <p>5. מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות:</p> <p>5.1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.</p> <p>5.2. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>5.3. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>5.4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>5.5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>5.6. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</p> <p>5.7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוננו משטח הנחלה.</p> <p>5.8. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זאת.</p> <p>6. בריכת שחיה פרטית:</p> <p>6.1. גודל בריכה מקסימלי יהיה עד 12% משטח המגרש הפנוי ללא מבנים המיועד למגורים. הבריכה תהיה בתחום קווי הבניין. מתקני עזר יתאפשרו במרווח שבין קווי הבניין ועד למרחק של 2 מ' מגבול המגרש.</p> <p>6.2. חדר המשאבות יהיה תת קרקעי.</p> <p>6.3. השטח המקורה בבריכת שחיה סגורה/פתוחה ייכלל בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" תכנון זמין מונה הדפסה 40</p> <p>6.4. מסביב לבריכה פתוחה תוקם גדר עם שער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות, ויינקטו כל האמצעים הבטיחותיים הנדרשים לאבטחת השוהים או המזדמנים למקום.</p> <p>6.5. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה בתחום קווי הבניין. מבנה כאמור לא יימנה במניין זכויות הבנייה. חדר המכונות יהיה תת-קרקעי, בכפוף למסמך מדיניות הוועדה המקומית לבריכות שחיה, אלא אם אישרה הוועדה המקומית אחרת.</p> <p>6.6. היתר בניה לבריכה כחלק מפעילות או תעסוקה לא חקלאית כהגדרתן בתכנית זו, יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>מיקום השימושים:</p> <p>1. שימושי הפל"ח ימוקמו ב"שטח המותר" - עפ"י הגדרתו בסעיף 1.9.</p> <p>2. על אף האמור, ניתן יהיה לאפשר בתכנית שימוש לא חקלאי במבנה קיים שהותר כדון, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר.</p> <p>3. מרחק מבנה לפל"ח ממבנה למגורים בתחום אותה חלקה לא יפחת מ- 5 מ'. יותר מבנה לפל"ח בקו בניין 0.00 עם מבנה חקלאי. מרחק בין מבני פל"ח בתחום אותה חלקה לא יפחת מ- 3 מ'. לשיקול הוועדה המקומית ניתן להקטין את מרווחי הבנייה לקו בניין 0.00.</p> <p>4. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות בקו בניין 0.00.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>1. מבנים אשר נבנו כדון, החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית, לא יהוו סתירה לתכנית</p>	<p>ב</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>זו כל עוד המבנה קיים. כל תוספת בנייה חדשה או הקמתו של מבנה מחדש תהא בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>2. במבנים הבנויים בקו בניין 0.00 לא יותרו פתחים לכיוון המגרש ו/ או המבנה הגובל. ניקוז הגג יהיה לכיוון פנים המגרש.</p> <p>תכנית בינוי :</p> <p>1. תידרש הכנת תכנית בינוי כתנאי ורקע לתוספת מבנה חדש לפל"ח.</p> <p>2. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בחלקה א' וכן את כל תחום השטח המותר. התכנית תציג את המבנה המוצע החדש לפל"ח על רקע שימושי הקרקע האחרים הקיימים, לרבות דרכי גישה ופתרונות תנועה וחנייה.</p>

4.2	קרקע חקלאית
-----	-------------

4.2.1	שימושים
	<p>1. גידולים ועיבודים חקלאיים, מבנים חקלאיים לגידול צמחי כגון : בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, מנהרות.</p> <p>2. מבנים לשירות החקלאות כגון : בתי אריזה, מיון וקירור, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, סככות ומחסנים לאחסנת תוצרת חקלאית, סככות ומחסנים לצידוד/ כלים וכלי רכב חקלאיים, משרד חקלאי וכו', אשר משרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.</p> <p>3. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</p>

4.2.2	הוראות
-------	--------

א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. המבנים ישרתו במישרין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.</p> <p>2. המבנה/ים לשירות החקלאות יוקמו בתחום השטח החקלאי/ קרקע חקלאית בחלקה א' וככל הניתן, בצמידות לשטח המיועד למגורים בנחלה.</p> <p>3. המבנים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות והוראות משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>4. תותר בנייה קלה, לא יותר השימוש באסבסט ומוצריו.</p> <p>5. ניקוז מי הגשם יופנה לכיוון פנים המגרש.</p> <p>6. קווי בניין :</p> <p>א. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים וסככות (כמפורט בסעיף 4.2.1) בקו בניין צידי 0.00. לא יותרו פתחים בקיר בקו בניין 0.00.</p> <p>7. תותר הקמת מתקנים/ תאים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים ותוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף.</p> <p>8. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות :</p> <p>א. הקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום השטח החקלאי תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") או במבנה קיים שהותר כדין ובתנאי שהוכח באמצעות תשריט על רקע מפת המדידה המציג את הבנייה הקיימת בפועל, כי לא ניתן להקים את מבני המגורים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום חלקת המגורים.</p> <p>ב. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבני קבע קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.</p> <p>ג. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>ד. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p>

קרקע חקלאית	4.2
<p>ה. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>ו. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <p>ז. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</p> <p>ח. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</p> <p>ט. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.</p> <p>י. כל שימוש אחר במבנים אלו וחריגה מהאמור בסעיף 4.2.1. לעיל יהווה סטייה ניכרת.</p>	



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)	גודל מגרש מוחלט	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						עיקרי							שרות
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	מגורים	36A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	2	817	(1) 655	(2) 162	3000	מגורים	36A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	2	500	(6) 500	(7)	3000	פעילות לא חקלאית	36A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	96	(10) 96	(7)	3000	מגורי עובדים זמניים	36A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(11)	(11)		7159	מבנים חקלאיים ותומכי חקלאות	36B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	96	(10) 96	(7)	7159	מגורי עובדים זמניים	36B	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

הערה ברמת הטבלה:

א. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה, ייקבע לפי מפלס קרקע טבעי של המגרש.

ב. זכויות הבנייה לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) בהיקף של עד 500 מ"ר בתוספת שטח המרחב המוגן המזערי הנדרש עפ"י דין, יהיו בנוסף לזכויות הבנייה שהוקנו בתכניות התקפות בחלקת המגורים שנחלה ליתר השימושים המותרים ביעוד "מגורים בישוב כפרי" כהגדרתו בתכנית זו. ככל וקיימת תכנית מועצתית לשימושי פלי"ח, הזכויות שהוקנו מכוחה לא יהיו בנוסף לזכויות המוקנות מכוח תכנית זו. ג. הזכויות להקמת מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בהיקף של 96 מ"ר (עיקרי) והזכויות להקמת מבנים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) בהיקף של 500 מ"ר (עיקרי), אינן כוללות את שטח המרחב המוגן המזערי הנדרש עפ"י דין.

ד. לא יותר ניוד זכויות בין ייעודים ובין השימושים המותרים בכל יעוד. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת.

ה. יותר ניוד זכויות בניה למגורים בחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע, מעיקרי לעיקרי בלבד ומשירות לשירות בלבד.

ו. גובה מרבי למבנים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח), אשר יוצא היתר בניה עבורם לאחר אישור תכנית זו: 6 מ' לפלי"ח במבנה חדש ו/או כגובה מבנה קיים שאושר כדון, לפלי"ח במבנה קיים.

ז. בטור "שימוש" כאשר כתוב "קרקע חקלאית" הכוונה היא לקרקע החקלאית בחלקה א' בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 200 מ"ר לכל יחידת דיור 3x יח"ד ועוד 55 מ"ר עבור יחידת הורים + 20% = 600 מ"ר למבנים חקלאיים בנוסף לשטחי הבניה למגורים ביעוד "מגורים בישוב כפרי".
- (2) סה"כ 54 מ"ר שטח שירות לכל יחידת דיור 3x יח"ד, עבור השימושים הבאים: מחסן, ממ"ד וחניה מקורה.
- (3) בנוסף תותר יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר צמודה לאחת מיחידת במגרש. יחידה זו לא תיספר במניין היחידות המותרות ע"פ תמ"א 35 על תיקוניה.
- (4) גובה מבני מגורים: עד 8.5 מ' עם גג שטוח, עד 9.5 מ' עם גג רעפים. גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לקריטריונים המקצועיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת.
- (5) כמפורט בתשריט או עפ"י מבנה קיים שנבנה כדין או קו אפס בגבול שבין יעוד "מגורים בישוב כפרי" לבין "הקרקע החקלאית" של אותה נחלה וכן - או קו אפס בגבול שבין "השטח המותר" לבין "הקרקע החקלאית" של אותה חלקה א'. מבנים קיימים אשר נבנו כדין בתחום "השטח המותר", החורגים מקווי בניין, ימשיכו להתקיים ויהיה ניתן להסדיר בהם שימושי פל"ח, למרות החרیגה מקו בניין. מבנה חקלאי קיים אשר נבנה כדין הנמצא בקו אפס, יוכל להמשיך להתקיים ותתאפשר הכשרתו כפל"ח. תתאפשר הקמת מחסנים בקו בניין צידי אפס בהסכמת שכן.
- (6) במכסת זכויות הבנייה לפעילות לא חקלאית (פל"ח) יותרו שימושים בחלקת המגורים בחלקה א' בשטח כולל של עד 500 מ"ר בהיקפים המרביים הבאים:
 - (א) תיירות חקלאית- עד 400 מ"ר: מבנה לתיירות חקלאית כהגדרתה בתכנית זו, כולל מרכז מבקרים כהגדרתו בתכנית זו, מתוך כך עד 150 מ"ר למכירת תוצרת.
 - (ב) עסקים קטנים ויזמות- עד 100 מ"ר: סדנאות קולינריות המתבססות על הגידול/ ים במשק החקלאי, ייצור וממכר מזון ביתי מתוצרת המשק, קייטרינג או פעילות אחרת התואמת את השימושים הנ"ל ואשר עולה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית של בעל המשק והגובלים בו.
 - (7) מרחב מוגן בשטח עפ"י דרישות והנחיות פיקוד העורף התקפות בעת בקשת ההיתר.
 - (8) בתוספת מרחב מוגן בשטח עפ"י דרישות והנחיות פיקוד העורף התקפות בעת בקשת ההיתר.
 - (9) גובה מבנה/ים לפעילות לא חקלאית (פל"ח): עד 6 מ' לפל"ח במבנה חדש ו/או כגובה מבנה קיים שאושר כדין, לפל"ח במבנה קיים.
 - (10) מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות בהתאם למס' העובדים הזרים שאושרו ע"י הגופים הרגולטוריים. בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.
 - (11) בעבור מבנים חקלאיים קשיחים יהיו זכויות הבנייה עד 50% מתא השטח ועבור בתי צמיחה וחממות עד 70% מתא השטח. סך כל המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% מהשטח.
 - (12) גובה עפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י התכניות התקפות ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר יהא הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננסיים לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.
3. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. תנאי בהיתרי בניה עבור שימושי פל"ח ומגורי עובדים זרים יהיה אישור משרד הבריאות.
5. היתרי בניה ינתנו רק לאחר הבטחת התנאים לביצוע כל עבודות התשתית לרבות ניקוז הקרקע, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
6. תנאים למתן היתרי בנייה למבנים בקרקע החקלאית בחלקה א', יהיו כמפורט להלן:
 - 6.1. תיאום הבקשה להקמת מבנים חקלאיים, מבנה שירות לחקלאות/ מבני משק / מבני עזר לחקלאות, עם משרד החקלאות.
 - 6.2. תנאי בהיתר הבנייה למבנים לגידול בעלי חיים יהיה קבלת אישור הווטרינר הממשלתי.
 - 6.3. תיאום בקשה להיתר בניה לבתי קירור עם איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע לשימוש באמוניה.
 - 6.4. פינוי מכולה (בשטח החקלאי), כמסומן בתשריט.
7. תנאים למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה כמפורט להלן:
 - 7.1. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
 - 7.2. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.
 - 7.3. תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות.
 - 7.4. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח או קבלת פטור ממגון.
 - 7.5. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
 - 7.6. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.
 - 7.7. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.
8. תנאים למתן היתרי בניה למבנים לפעילות לא חקלאית (פל"ח), יהיו כמפורט להלן:
 - 8.1. כל בקשה להיתר בנייה חדש למבנה לתעסוקה לא חקלאית העולה על 200 מ"ר, תפרט את אופן השתלבות המבנה בסביבה ותכלול פירוט לגבי טיפול נופי, נטיעות להפרדה, מזעור הנצפות של המבנה מדרכים ראשיות, מצירים נופיים, מנקודות תצפית ואתרים בעלי עניין.
 - 8.2. בבקשה להיתר בניה יסומן תחום "השטח המותר", כהגדרתו בתכנית זו, על גבי מפת מדידה.

6.2



חניה

החניה בתחום המגרש תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3

חשמל

1. הוראות בינוי ופיתוח:
 - א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל

חשמל	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>עיליים במידה וקיימים בתחום התכנית, יינתן היתר בניה רק במרחקים שווים/גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל החיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3 מ'. - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2 מ'. - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'. - בקו מתח על עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20 מ' מציר הקו. - בקו מתח על עליון 400 ק"ו (עד שדות 500 מ') - 35 מ' מציר הקו. - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1 מ'. - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3 מ'. <p>ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-3 מ' מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.</p> <p>ג. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ד. אסור להתקין ו/או לאחסן ו/או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל), לצורך גינון וחניה. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי תקשורת וכד', הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ה. קוי חשמל ותקשורת חדשים בתחום התכנית, במתח נמוך וגבוה, יהיו תת קרקעיים ואולם יותר חיבור מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת.</p>
תשתיות	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל התשתיות בתחום התכנית, לרבות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכדומה תהיינה תת קרקעיות. 2. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס הרשות המקומית. 3. פתרון הקצה לביוב לשירות התכנית יהיה מכון טיהור שפיר. 4. ניקוז ותיעול- השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. חילחול, ניקוז טבעי, בתיעול תת-קרקעי או בצינורות תת-קרקעיים, הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבינוי. <p>א. יש להבטיח כי 20% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן, מרוצף או מכוסה/מצופה בחומר חדיר אחר כגון: חצץ, חלוקים וכד' במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרי ריצוף נקבוביים וחדירים.</p>

תשתיות	6.4
<p>5. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה לפי הנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.</p> <p>6. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים המיועדת לשתייה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה, כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>7. פסולת- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבענה רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.5
<p>1. לא יותר תמהיל שימושים של תעסוקה לא חקלאית, אלא אם יובטח שלא תיווצר הפרעה סביבתית למגורים ובאופן העלול לסכל את שימושי החקלאות.</p> <p>2. חומרים מסוכנים:</p> <p>2.1 לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בחומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג, 1993, (להלן חומר מסוכן), לרבות אחסנה, שינוע, ייצור פסולת או פליטות מכל מקור שהוא.</p> <p>2.2 לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.</p> <p>2.3 לא יותרו מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל.</p> <p>2.4 למרות האמור לעיל, יותר שימוש עצמי בחומרים מסוכנים לצורך פעילות חקלאית או לצורך עיבוד תוצרת חקלאית, תוך התייחסות להנחיות איגוד ערים לאיכ"ס נפת אשקלון, בכמות שאינה דורשת היתר רעלים, בהתאם למסמך מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנה"ס.</p> <p>3. אחסון:</p> <p>3.1 לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.</p> <p>3.2 לא תותר תעסוקה לא חקלאית נילוה לה אחסון של: חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים אלה, פסולת לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים וחומרים לשימוש חוזר אחר.</p> <p>3.3 אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה כנגד משיכת וכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>4. שפכים:</p> <p>כל פעילות/ שימוש הכוללים ייצור שפכים שאינם סניטריים, נדרשים באישור והתקנת מתקני טיפול קדם לצורך טיפול בשפכים.</p> <p>5. איכות אויר:</p> <p>5.1 לא תותר תעסוקה הגורמת למפגעי זיהום אוויר וריח, מעבר לרמה המקובלת בפעילות משק בית או משק חקלאי.</p> <p>5.2 ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מרמה זו, ינקטו במהלכה אמצעים למזעור מטרדים אלו ויותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק המפגע, באישור יחידה מוסמכת לאיכות הסביבה.</p> <p>5.3 כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור יחידה מוסמכת להגנת הסביבה.</p> <p>6. פסולת מוצקה:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.5**

6.1. אשפה ביתית או פסולת בת מחזור בלבד, ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר ע"י המועצה האזורית.

6.2. פסולת, עד סילוקה תוחזק בכלי אגירה סגורים, שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.
7. רעש:

7.1. מפלסי הרעש המותרים בתחום ה"שטח המותר" יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על המותר בהתאם לתקנות באזור מגורים.

7.2. מפוחים ואמצעי אוורור אחרים המשולבים במבנים חקלאיים ו/או בחממות ובתי צמיחה לסוגיהם ימוקמו באופן המצמצם מטרדי רעש.

7.3. עיקר הפעילות המשמשת לצורכי חינוך, רווחה ובריאות בתחום חלקת המגורים תיעשה במבנים סגורים, למניעת מטרדי רעש.

8. קרקע:

לא יותרו שימושים לעיבוד תוצרת חקלאית ומלאכה שיש בהם כדי לפגוע בטיב ובאיכות הקרקע.

9. במידה ובמגרש קיימים כיום מבני רפת או בע"ח מטרדיים אחרים פעילים, יהיה צורך בשמירת מרחק מתאים, בהתאם לתקני המשרד לאיכות הסביבה.

10. מטרדים סביבתיים:

10.1. שימוש העלול ליצור מטרדים סביבתיים, יותר רק לאחר נקיטת אמצעים למזעור מטרדי רעש, ריח, זיהום אוויר וזיהום קרקע, שיוגדרו בבקשות להיתרי בניה, על בסיס חוות דעת של יועץ מקצועי בתחום הרלוונטי שתצורף לבקשה להיתר.

10.2. יש למנוע קיום פעילות מזהמת, או לשמור על מרחקי מגן בין הפעילויות המזהמות. יש לשמור על מרחקי מגן בין הפעילות המזהמת לפעילות הרגישה, כגון: מוקדי הכנה והגשת מזון, פעילות ציבורית הכוללת פעוטות וילדים.

סטיה ניכרת**6.6**

1. כלל שימושי הפל"ח יהיו לשימוש ולפרנסת בעל הנחלה ו/או בני משפחתו בלבד, וכל חריגה מהאמור תהווה סטיה ניכרת מהקבוע בתכנית זו.

2. כל פעילות המהווה השפעה סביבתית חריגה תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו. לעניין זה, פעילות בעלת השפעה סביבתית חריגה הינה כל פעילות הנעשית שלא כדין, באופן הגורם סכנה לחיים, לבטיחות, לבריאות, לרכוש או לנוחות של הציבור, או שיש בה הפרעה של ממש לשימוש סביר או הנאה ממקרקעין של אדם אחר, בהתחשב עם מיקומה וטיבה, לרבות גרימת רעש, ריח, רעידות וזיהום אוויר החורגים מתחום הסביר בסביבת מגורים כפרית, בהתאם לתכניות, תקנות, תקנים ו/או חקיקה תקפה.

שמירה על עצים בוגרים**6.7**

על עצים בוגרים בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה, ככל שתוגשנה בתחומו.

3. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או ל"עקירה" או ל"כריתה" כהגדרתם בחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>

6.8	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק.</p> <p>הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינים הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p> <p>2. שילוט לשימוש פל"ח יהיה בחזית הנחלה ובתחומה.</p> <p>3. השילוט לפרסום העסקים המתקיימים במבנים לתעסוקה לא חקלאית יעשה בהתאם לתקנות עזר לשילוט ולהנחיות מהנדס הוועדה המקומית, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובאופן שאינו חוסם שדה ראייה להולכי רגל ולכלי רכב.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער למימוש התכנית הינו עד 7 שנים מיום אישורה.
--	---

