

3807
25.10.40
173

6.8.93

4005794

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

20.6.93

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

שינוי למתאר מס. 142 - למושב חניאל

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

142/מס. 142 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 17.1.93 לאשר את התכנית.

[Signatures]

מנהל מחוז המרכז

משרד הפנים
יחידה מ"ל

23-09-390

נתקב"כ

נבדק וניתן להעביר לאישור
המל"ט הועדה המחוזית/משנה מ"מ 17.1.90
מאריך 23.7.90
מתכנן המחוז 2

אוגוסט - 1985

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר

שינוי תכנית מתאר מס. 142/מס. 142

בישיבה מס' 5 (178) מיום 2/6/81

החלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית

[Signatures]

יושב ראש

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר

שינוי תכנית מתאר מס' 142/מס. 142

בישיבה מס' 6 מיום 26/2/86

החלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית

[Signatures]

יושב ראש

פרק א' - כללי

1. שם התכנית:
שינוי: למתאר - עח/142 - למושב חניאל
שינוי למתאר עח/200 ולתכנית עח/1/110.
 2. המקום
מועצה איזורית עמק - חפר
מרחב תכנון מקומי עמק-חפר - מושב חניאל.
 3. גבולות ושטח התכנית
(א) גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריטים המצורפים בקו כחול וכוללים את חלקי הגושים הבאים:
8119 , 8116 - 8095 , 8094 , 8093 , 8082 , 7991.
(ב) שטח התכנית הנו כ - 2,850 דונם.
 4. מסמכי התכנית
(א) הוראות התכנית
(ב) תשריט התכנית בקנס. 1:2500
 5. בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל
 6. היוזם
הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר / מושב חניאל.
 7. המתכנן
אדריכל ירי גולדנברג רח' סוקולוב 61, רמת-השרון 236 47
 8. מטרת התכנית
גולדנברג - סנדובסקי - אדריכלות ותכנון ערים.
- (א) תכנית שינוי למתאר למושב חניאל בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -
(ב) בטול ואחוד חקוקת קיימות וחלוקתן מחדש, בהתאם למצב הקיים ופתוח בעתיד. 1965.
(ג) תכנית שינוי למתאר עח/200 לקביעת הוראות ומגבלות בניה, שימושי קרקע וכל עניין אחר כאמור בטעיפים 61, 63 לחוק.
(ד) בטול תכניות מפורטות עח/110 ו-עח/1/110.
(ה) קדום ופיתוח מושב חניאל תוך הבטחת שירותים נאותים, שימור ושיפור איכות החיים והקפדה על שימור ייחודו החקלאי והשיתופי.

9. יחס לתכניות אחרות

תכניות אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארנה בחקפן רק כדי אי-סחירה בינן לבין תכנית זו. במקרה של סטירה בין הוראות תכנית כל שהיא שניתן לה תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה ואשר לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה אינה מפריעה לבצוע תכנית זו, ראשית הועדה המקומית לקבוע זמן מעבר של לא יותר משנתיים, בו תורשה המשכה קיום הסטירה, כחריג מתכנית זו ומכל המגבלות החלות על מבנה או שימוש חריג. בחקופת המעבר כאמור לעיל רשאית הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר שמושים ולתת היתרים, תוך שיקול מאלות ההפרעה שעשויה להגרם לבצוע תכנית זו.

10. הפקעה ורשום

(א) הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות, שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

(ב) כל השטחים המיועדים לצרכי צבור שהם דרכים ושטחים צבוריים פתוחים יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובכפופות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל. דרכים ארציות ואיזוריות ירשמו ע"ש המדינה.

(ג) מגרשי המגורים במשק הקלאי - חלקות א' ובמגרשי עובדי הציבור יירשמו על פי המסומן בתשריט תכנית זו ואינם ניתנים לחלוקה.

11. שלבי בצוע

משך בצוע משוער של התכנית 10 שנים.

12. חריגים

(א) מבנים ושימושים קיימים החורגים מהוראות תכנית המתאר עח/200 ומהוראות תכנית זו מסומנים בתשריט להריסה.

(ב) מועד הפינוי המשוער של המבנים או הפסקת השימוש בהם יהיה חמש שנים או עד שיחול שנוי בהחזקה או בבעלות - מה שפחות.

(ג) המחזיק בנכס או במבנה יהיה אחראי לביצוע הוראות סעיף זה.

(ד) לא יוצאו היתרי בניה בשטח החלקות עליהן קייט מבנה או שימוש חורג, עד להפסקת השימוש ו/או הריסת המבנה החורג.

(ה) הועדה המקומית רשאית לקבוע תקופת קיום (חובת הריסה) קצרה יותר בכל מקרה בו המבנה מפריע לבצוע תכנית זו ו/או מהות סיכון תבוראתי, מטרד סביבתי או מסכן את התנועה בדרך ארצית או איזורית.

(ו) קווי בנין של מבנים קיימים במועד כניסת תכנית זו לחוקף יהיו כמסומן בתשריט. תוספות בניה ו/או שיפוצים או שינויים במבנים קיימים יהיו בהתאם להוראות תכנית זו.

1. כללי

פרוש מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בתקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. יישוב - מושב עובדיט

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות איזוריות) תשי"ח - 1958 ובמשמעותו בתקנות האגודות השתופיות, תקנות אגודות שתופיות (חברות) חסל"ג - 1973 (ק.ת. 297).

3. ועד המושב

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות איזוריות) תשי"ח - 1958.

4. איזור שמושי קרקע

שטח קרקע המסומן בחטריט בסימון מיוחד, לגביו נקבעו בתכנית זו הוראות, כללים, הנחיות או מגבלות.

5. איזור חקלאי

איזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

6. איזור חקלאי מיוחד

איזור המיועד לפעילות חקלאית אך מותרים בו גם שמושים אחרים, הכל עפ"י המפורט בתכנית זו.

7. משק חקלאי - חלקה א'

יחידת קרקע באיזור חקלאי מיוחד, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאיים ולמגורים בשטח לבניה למגורים - המסומן בחטריט בצבע צהוב מוחכם כתום.

8. מגרש

כל שטח קרקע, באיזור חקלאי מיוחד, המסומן בחטריט ע"י סימון מתאים.

9. מבני משק חקלאיים

כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון: לול, רפה, בית צמיחה, מדגריה, מחסן להוצרת חקלאית, מתכן, מוסך חקלאי וכל היוצא באלה.

10. יחידת דיור

מערכת חדרים על חדרי השירות שלה, בעל כניסה נפרדת, שנועדה לדעת הועדה המקומית לתכנון ובניה לדיור משפחה אחת, או למגורי יחיד. מרפסות מהוות חלק מיחידת הדיור.

11. קומה בבניין מגורים

המירווח בין רצפות או בין רצפה לגג בניין שאינו פחות מ- 2,2 מ' ואינו עולה על 3.5 מ' בניה על מרחף או קומה מסד סגורה אשר גובה אינו עולה על 1.00 מטר מפני הקרקע הסביעיים מותרת ולא תחשב כקומה בבניין מגורים, קומת עמודים שגובהם מעל 1.00 מטר תחשב כקומה לכל דבר.

מבנה עזר .12

מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב פרטי וכל מבנה עזר לצרכי הבית, בין שהוא מבנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך מרתף או בקומת עמודים. מבנה עזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות שאינה דרושה לצרכי מגורים. הוועדה המקומית ושאיית לתת היתר לשימוש במבנה עזר לצורך מלאכה ביתית, בחנאים ובמגבלות שיקבעו בהיתר הבניה או בהיתר השימוש, בכפופות למניעת מטרדים סביבתיים, במגרש ובמגרשים סמוכים.

מתקנים הנדסיים .13

מערכות ומתקנים עיליים והח-קרעיים למים, ביוב, נקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקיקים, טהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא באלה.

חכניה בינוי .14

חשרים המראה כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים וחלקות, דרכים ואיזורי שמושי קרקע וכל פיתוח בשטח, כל עצם, בין קיים ובין מוצע לרבות נצולם של שטחים פנויים.

גדר .15

גדר בנויה בחזית או בגבול מגרש כחנאי שגובהה לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע, חוץ עיצוב ארכיטקטוני בשני צדיה. הוועדה המקומית ושאיית לאשר, על פי שיקול דעה הקמת גדרות בנויים בגובה אחר. לא חותר הקמת גדר חיל דוקרני, פרט לצרכים בטחוניים, בהמלצת שלטונות צה"ל לובאי שורמפורש של תועדה המקומית להכנון ובניה.

מטרד סביבתי .16

זהום אויר, רעש, זהום קרקע, זהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מטרד אחר, בכפיפות לחוקים ותקנות בחוק ו/או על פי חוות דעת מומחי מטרד הפנים ו/או משרד הבריאות, הנוגעים בדבר.

בריכת שחיה פרטית .17

בריכת שחיה פרטית פתוחה ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר ומתקנים בה סדורי נקוז, טהור ומתקנים סניטריים בהתאם לדרישות רשות הבריאות וכן אמצעי בטיחות לפי דרישות הוועדה המקומית. דפנות הבריכה יהיו לפחות 5 מטר מכל מבנה, בניין עזר, מבנה חקלאי וגבול מגרש או דרך.

פרק ג' - איזורי התמנה

1. איזור משק חקלאי - חלקות א'

1.1. שימושים מותרים

באיזור זה יותר עבור חקלאי והקמת בניינים לשימושים הבאים, במיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:

- (א) בנייני מגורים - בשטח לבניה למגורים המסומן בחשרים בצבע צהוב מוחכם כחום.
- (ב) מבני משק חקלאיים.
- (ג) מבני עזר.
- (ד) דרכים.
- (ה) מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי וליישוב גט יחד).
- (ו) כל ציוד אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.

1.2. שטח בניה למגורים - יסומן בחשרים בצבע צהוב מוחכם כחום.

- (א) שטח מגורים במשק חקלאי, בין רצוף ובין מפוצל, לא יהיה פגוש מפני עצמו והחלק מן החלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. שטחי מגורים מפוצלים יסומנו ע"י אותו מספר חלקה, בלייזוי אות זהוי (א, ב, ג).
- (ב) במשק חקלאי המיועד גט למגורים, כמסומן בחכנית זו, ויותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק.
- (ג) תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור המשיך במשק (בן או בת) ובן הווה הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי, ממשיך (נכד), הכל באישור ועד הכושב.
- (ד) השטח הבנוי לשלוש יחידות דיור ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ - 250 מ"ר ליחידה דיור (ברוטו - כולל מרפסות).
- (ה) הועדה המקומית רשאית לאשר שטח בניה כולל לשלוש יחידות דיור עד לסה"כ 400 מ"ר (ברוטו - כולל מרפסות), מותר לבנות את שלוש יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.
- (ו) שטח מבני עזר לא יעלה על 65 מ"ר סה"כ (עבור כל שלושת יחידות הדיור).
- (ז) למשקים - 72, 67, 57, 3, 44. יהיו גם מגרשים מפוצלים לבנית בית לבן ממשיך שיסומנו בחשרים באות א' ובעיגול אדום.

1.3. מרווחים וקו בניה

- (א) המרחק בין שני כתי מגורים לא יפחת מ - 5 מטר.
- (ב) המרחק בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי המיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ - 10 מ', פרט לאוזיות, דירי צאן וכלביות, לגביהם יחולו טעמים 1 - 3 פרק ה'.
- (ג) המרחק המינימלי בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי שאינם מיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ - 5 מטר.

ד) המרחק בין בנייני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבנייני מגורים יהיה לפחות 3 מטר.

ה) קווי בנין מינימליים לבנייני מגורים ומבני עזר יהיו : קדמי 5 מטר, או 1.5 מטר לסככת חניה פרטית בלבד. אחורי 7 מטר, צדדי 3 מטר (למבני עזר בלבד מותר קו בנין צדדי ואחורי -אפס- בהסכמת השכן, קיר אטום וניקוז גג לשטח המבקש). למבני עזר הצמודים לבית, יהיה קו הבנין כמו לבית המגורים עצמו.

ו) קווי בנין למבני מכל הסוגים הקיימים במועד אשור התכנית יהיו עלפי הכתוב בתשריט.

1.4 מבני משק חקלאיים

א) קווי בנין מינימליים למבני משק חקלאיים יהיו בהתאם לנספח הנחיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי המשק החקלאי המצורף ללוח האזורים ומהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו.

ב) גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על (5.0 מטר גובה נקטימלי).

ג) הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים, בכל מקרה בו, לדעה מומחים הנוגעים בדבר, קייב חשש למטרד סביבתי או מפגע לחברואה חקלאית במגרש כלפי הטימוש במגרש שכך, או כלפי בית מגורים.

ד) הועדה המקומית תחנה מתן היתר למבני משק חקלאי בפתרון בעיות נקוז, ביוב גישה נאותה, תברואה חקלאית, טילוק פגרי בעלי חיים, כורות תחמיץ, כורות רקב וכל מפגע תברואי וטכני אחר, הכל לפי שיקול דעה של הועדה המקומית, ובהתייעצות עם המומחים הנוגעים בדבר.

2. איזור מגורים לבעלי מקצוע

2.1 שמוטיט מוהרים

באיזור זה יותר עבוד חקלאי (משק עזר) והקמת בנייני מגורים ומבני עזר לשמוטיט הבאים:

- א. בנייני מגורים לבעלי מקצוע.
- ב. מבני עזר ומקלטיט.
- ג. פעילות חקלאית.
- ד. מעבר מחקניט הנדסיט.

2.2 גודל מגרש ובנין מגורים

- א. גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ - 0.5 דונם.
- ב. תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 220 מ"ר (ברוטו כולל מרפסות), בקומה אחת או בשתי קומות.
- ג. שטח מבני עזר לא יעלה על 10% משטח המגרש ובכל מקרה לא יעלה על 65 מ"ר.

2.3 קווי בנין לבנייני מגורים ומבני עזר

- א. קדמי 5 מטר, או 1.5 מטר לסככת חניה פרטית בלבד. אחורי 7 מטר, צדדי 3 מטר (למבני עזר בלבד מותר 0 צדדי ואחורי, בהסכמת השכן, קיר אטום וניקוז הגג בכיוון מגרש המבקש, או קו בנין אחורי 5 מ').
- ב. תותר הקמת מבני עזר בצמידות לבנין מגורים, תוך שמירה קווי בנין המפורטיט לעיל.

3. איזור צבורי

3.1 שמושים מותרים

באיזור זה יותרו הקמת בנינים ושמושים המיועדים לכלל צבור חושבי הישוב, על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המחוזית, ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לכל יעוד למגרשים. יותרו השמושים הבאים:

- א. בניני מנהל ומשרדים.
- ב. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך.
- ג. צרכנית, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל-ישוביות, חקלאיות ולא חקלאיות.
- ד. בנינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש, כולל תרבות שוויה.
- ה. בנינים לשרותי רווחה, בית אבות.
- ו. שטחים צבוריים פתוחים.
- ז. מקלטים צבוריים.
- ח. מתקנים הנדסיים.
- ט. דרכים, דרכי שרות, שבילים וחניה.

3.2 מרווחים וקוי בנין

- א. המרחק בין בנינים יהיה לפחות 5 מטר. הועדה המחוזית רשאית לקבוע מרווחים אחרים, על פי תכנית בנוי מאושרת על ידה.
- ב. קוי בנין מינימליים יהיו: קדמי 5 מטר. אחורי 7 מטר. צדדי 3 מטר.

3.3 גובה בנינים

גובה בנינים לא יעלה על 2 קומות או 7 מטר מפני הקרקע, לאחר יישור פרט לבניני משק חקלאי ציבורי בעלי יעוד מיוחד, לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.

3.4 עיצוב ארכיטקטוני

הועדה המקומית תתנה היתרי בניה לבנינים ופעילויות בעיצוב ארכיטקטוני חיצוני אשר ישקף את אופי המבנים והסביבה כולל תכנית פיתוח השטח.

4. איזור חקלאי

4.1 שמושים מותרים

באיזור זה יותרו הפעילויות הבאות:

- א. כל פעילות חקלאית.
- ב. הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית.
- ג. הקמת מקלטים צבוריים.
- ד. מתקנים הנדסיים ומעבר מערכות קוי צנורות, כבלים וקוי חשמל.
- ה. דרכים ודרכי שרות.
- ו. מנחתים חקלאיים ומבני עזר הדרושים להפעלת המנחתים.

4.2 היתרי בניה ושמוש

א. היתרי בניה ינתנו על פי תכנית בינוי לכל האיזור או חלק ממנו, אשר תציין גם את החלוקה הפנימית של החלקים והגישות אליהן.

ב. דרכי השרות החקלאיים בתכנית בינוי מאושרת, אינם מחייבים היתר סלילה.

ג. מרווחים מינימליים למבנים חקלאיים - בהתאם לנספח הנחיות למרחקי הצבה מינימליים, המצורף ללוח האזורים ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

4.3 הגבלות והוראות לרישוי מבנים חקלאיים לסוגיהם :

1. חממות: (א) 1. לא יינתן היתר לבקשה לבנות חממה אשר לא תכיל פתרון מקומי לבעיית הנקוז. ביצוע הפתרון המוצע יהיה תנאי בהיתר לאחר אישורו ע"י המחלקה לשימור קרקע, וע"פ שיקול דעת מומחה ידרש פתרון סביבתי לבעיית הנקוז.
2. פסולת היריעות הפלסטיות תסולק לשביעות רצון תברואן הרשות המקומית.
- (ב) בנית החממות חותר בחנאים הבאים:
שטח החממות לא יעלה על 80% מגודל השטח, ובלבד שיישמרו קווי-בניין כדלקמן: קו בניין קדמי 15 מ', או כמסומן בתשריט, מה שפחות, ומדרך שרות בלתי סלולה - 5 מ'.
קו בניין צדדי ואחורי - 3 מ'.
מבחי צמיחה סמוכים - 8 מ'.
ממבנים לגידול בעלי חיים - 12 מ', למעט לולים מדגם הגידול על רפד להודיים כאן יידרש מירווח של 50 מ'.
ממבנים הדרושים לשימושים חקלאיים - 4 מ'.
מבחי מגורים - 15 מ'.

2. בתי-אריזה:

- (א) לא יינתן היתר לבנית בית-אריזה ששטחו 40 מ"ר ומעלה שלא יותקן בו תא ב"ש וכיור לנטילת ידיים המחוברים למערכת ביוב מקומית.
- (ב) שטח מבנה בית האריזה לא יעלה על 25 מ"ר לדונם חממה, ו - 50 מ"ר ל-2 דונם חממה ומעלה, ובנוסף חדר קירור - בשטח של 15 מ"ר ובס"ה שטח המבנה לא יעלה על 65 מ"ר. קו בניין קדמי 15 מ', או כמסומן בתשריט, ומדרך לא סלולה - 5 מ'. קווי בניין צדדי ואחורי 3 מ' או 0 מ' - בחנאי הסכמת השכן, קיר אטום ושיפוע גג נגדי לגבון. מרווח לכל מבנה אחר 4 מ'.

3. דירי צאן:

- א. (1) מבנה דיר הצאן וחצרותיו ודרכי השרות יוקפו בגדר חיה אשר יש לסמנה בתשריט ואחזקתה יותנה בהיתר.
- (2) בכל דיר צאן יותרו כלי מים אוטומטיים בלבד.
- (3) במבני דיר ששטחם המקורה עולה על 500 מ"ר, יש להראות פתרון לניקוז מי הנגר העילי.
- יש להפריד בין ניקוז מי הנגר העילי ומערכת עירום הזבל האורגני.
- (4) בדיר צאן לחלב יש לסמן את מכוון החליבה, ומתן פתרון לסילוק מי הקולחים.
- (5) לעדר היוצא למרעה יש להגיש מפה בק.מ. 1:5000 עם סימון צירי המעבר לעדר - הנושאת עליה אישור המועצה האזורית.
- (6) תנאי התברואה וסילוק הפגרים יבוצעו לשביעות רצונם של הרופא הוטרינרי של הרשות המקומית, משרד החקלאות ומשרד הבריאות.
- (7) במגרשים ששטחם עד 3 דונם לא יותרו דירי צאן.

כ. שטח מבנה: דיר הצאן כולל חצרות ונספחים לא יעלה על 60% משטח המגרש ובחנאי שישמרו מרווחים וקווי בנין כדלקמן:

קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בחשריט מה שיותר, ומדרך שדה לא סלולה 5 מ'.

קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ'.

מרווח לכל מבנה אחר הדרוש לשמוש חקלאי - 4 מ'.

מרווח לבתי מגורים 30 מ'.

4. רפתות: א. 1) בכל מבנה רפת יותרו כלי מים אוטומטיים בלבד.

2) למבנה רפת ששטחו יעלה על 500 מ' יש להראות פתרון לניקוז מי הנגר העילי, יש להפריד בין ניקוז מי הנגר העילי ועירוט הזבל האורגני.

3) ברפת חולכות יש לסמן את מכוון החליבה ולתח פתרון לסילוק מי הקולחים המשמשים לשטיפת כלי החליבה.

4) חנאי התברואה וסילוק הפגרים יבוצעו לטביעות רצונם של הרופא הוטרונרי של הרשות המקומית, משרד החקלאות ומשרד הבריאות.

5) במגרשים ששטחם עד 3 דונם לא יותרו רפתות.

ב. שטח מבנה הרפת כולל חצרות ונספחים לא יעלה על 60% משטח המגרש ובחנאי שישמרו מרווחים וקווי בנין כדלקמן:

קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בחשריט, מה שיותר, ומדרך לא סלולה 5 מ'.

קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ'.

מרווח לכל מבנה אחר הדרוש לשמוש חקלאי 4 מ'.

מרווח לבית מגורים 15 מ'.

מחנן - היחר למבנה יוחנה במילוי דרישות רשות הכנאות.

בור תחמיץ - המרווח לבית מגורים - 200.

5. מבני לול: א. 1) בכל מבני הלול יותרו כלי מים אוטומטיים בלבד.

2) למבני לול ששטחם המקורה עולה על 500 מ"ר יש להראות פתרון לניקוז מי הנגר העילי.

3) בקשה להיחר ללול תפרט את סוג העופות ודגם המבנה, כל שינוי בסוג העופות ובדגם המבנה מותנים בהגשת כקשה חדשה להיחר.

4) היחר למבנה בית אימון יוחנה כמילוי דרישות כיכוי אש.

ב. שטחם של מבני הלול לא יעלה על 60% משטח המגרש ובחנאי שישמרו מרווחים וקווי בנין כדלקמן:

קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בחשריט, מה שיותר, ומדרך שדה לא סלולה 5 מ'.

קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ'.

למבני לול מדגם סוללות 6 מ'.

למבני לול מדגם מבניט מבוקרים - 6 מ' ולכידון פליטת אויר מאולץ 12 מ'.

מרווח בין מבני לול 12 מ'.

מרווח לכל מבנה אחר הדרוש לשמוש חקלאי 2 מ'.

מרווח לבתי מגורים 15 מ'.

למבני לול מדגם גידול על רפד

למבני משק חקלאי, לבתי מגורים ולגידולים חקלאיים

המרווחים יקבעו ע"פ הנחיות מהנדסה הועדה ובהתחשב בנקיטת האמצעים למניעת נזקי אבק.

"ארוזיה": א. 1) כל היחר יוחנה בכך שמפלס המזהמים לא יעלה על הסביר, לרעת משרד החקלאות, הבריאות, והתברואה של הרשות המקומית.

- 2) המבנה והחצרות יוקפו גדר חיה שיש לסמנה בתשריט ואחזקתם יוחנה בהיתר.
 שטח מבנה האוניה, כולל מבנים מקורים וחצרות, לא יעלה על 60% משטח המגרש.
 ב. קו בנין קדמי 30 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר,
 קווי בנין צדדי ואחורי 6 מ'.
 מרווחים - מכל לול אחר 500 מ' מחממה 40 מ'.
 מרווח לבית מגורים 40 מ'.

מכון רדיה: א. ההיתר יוחנה בכיצוע הנחיות מחלקת הדבורים של משרד החקלאות, בדבר דליפת דבורים.

- ב. שטח המבנה מכטימלי כולל נספחים 65 מ"ר.
 קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר.
 קווי בנין צדדי ואחורי 15 מ'.
 מרווח לבית מגורים 50 מ'.

6. מבנים הדרושים לשמושים חקלאיים:

1. שטחם לא יעלה על 20 מ"ר לדונם הראשון במגרש ויכול שיוסיפו לו 5 מ"ר לכל דונם נוסף במגרש ובס"ה לא יגדל שטחם מ- 65 מ"ר במגרש - אלא על פי תכנית מפורטת מאושרת ותכנית בינוי.

2. שטח המבנים הדרושים לשמושים חקלאיים יחושב באחוזי הכניה המותרים במגרש.
 3. קווי בנין: קו בנין קדמי 5 מ' או כמסומן בתשריט.

קווי בנין צדדי ואחורי 2 מ' ובהסכמת השכן 0 מ'.
 ובתנאי קיר אטום ושיפוע גג נגדי לגבול.
 מרווח לכל בנין משק חקלאי אחר, 2 מ'.

7. גדרות: 1. היתר להקמת גדר יוחנה במיקומה ע"פ סימון מודד מוסמך בשטח.
 2. הגובה המכטימלי לגדר 1.80 מ' וברדיוס 0.60 מ'.
 3. לא יורשו גדרות חיל דוקרני אלא ע"פ אישור מיוחד.

8. הגבלות כלליות:

1. מתן היתר בניה לכל סוגי מבני משק חקלאי יוחנה בציון גישה ברוחב מינימלי של 10 מ' בתכנית מפורטת או בתכנית בינוי.

2. כאשר נדרש חיבור מבנה משק חקלאי לרשת החשמל יסופנו קווי הרסם בתרשים הסביבה; מערכות החשמל יותקנו על פי תקן חברת החשמל.

3. כל מיכל דלק יסומן בתשריט וסכיבו הוחקן בריכת בטחון בהתאם לתקן הבטיחות של משרד העבודה.

4. איחסון חמרי הדברה וחומרים רעילים אחרים יעשה ע"פ הנחיות האגף להגנת הצומח ומשרד הבריאות.

5. מרווחים לקווי חשמל:

סוג	מהחיל קיצוני	מציר הקו
מח נמוך	2 מ'	2.25 מ'
מח גבוה	6.25 מ'	8.75 מ'
מח עליון	12 מ'	18.50 מ'

6. במשקים כהם יוקמו מבנים לגידול בעלי חיים יבוצע מתקן לסילוק פגרים לשביעות רצון הרופא הוטרינרי, משרד החקלאות ומשרד הבריאות.

7. העמסת החוצרת החקלאית, תתבצע בטשסה חניה בתוך המגרש.

8. יוחנה בהיתר כי על המבקש לשמור על נקיזן שולי המגרשים והדרכים ע"י ריסוס בחומר קוטל עשבים.

9. הועדה החקלאית שע"י הרשות המקומית רשאית לקבוע אזור מיוחד המיועד לשלוחת משק מסוימת ולפיכך יוחנה היתר למבנה משק משלוחה אחרת, במרווח של 500 מ'.