

12342

מחוז הצפון – נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי: הגלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית הגלבוע

שם ישוב: כפר יחזקאל

תוכנית מס' ג/12342 הרחבת כפר יחזקאל

סה"כ יחידות דיור בתחום התכנית:

33 קיים

מוצע 157

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשי"ב 1965
 אישור תכנית מס' 12342/ג
 תועדה וקמחוזית לתכנון ובניה החליטות
 ביום 22.06 למשרד את התכנית
 יו"ר מועצה אזורית הגלבוע

הודעה על אישור תכנית מס' 12342/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5405
 מיום 20.8.07

26 נובמבר 2006

פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מס' ג/12342 – הרחבת כפר יחזקאל.

1.2 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז צפון, מועצה אזורית הגלבוע, כפר יחזקאל.
נ.צ. מרכזי – מזרח: 719400 צפון: 234300.

גוש	חלקה	חלקי חלקה
20593	✓ 59 ✓	30, 31, 56, 58, 78(35)
23085	-	✓160(143), ✓171(156), ✓217(149), ✓218(150), ✓219(151), ✓220(152), ✓221(153), ✓222(154), ✓223(155), ✓224(157), ✓225(158), ✓226(159)
23086	✓83(37), ✓84(38)	✓81(35), ✓82(36), ✓97(46), ✓98(47), ✓99(48), ✓124(63), ✓125(51), ✓143(60), ✓150(61), ✓151(62), ✓152(44), ✓153(45), ✓159(59)
23087	145(43), 146(63)	48(28), 64(35), 73(64), 74(65), 75(66), 78(76), 81(46), 82(47), 85(67), 117(48), 139(49), 140(89), 141(90), 142(79), 143(94), 144(93), 148(78), 150(92), 157(95)
23088	-	110(36)

מספרי חלקות הרשומים בתוך סוגריים הם מספרי חלקות ישנות.

1.3 שטח התכנית:

397.290 דונם.

התכנית נעשתה על רקע מדידה פוטוגרמטרית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל – מחוז צפון.

קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת-עילית. טל': 04/6558211, פקס': 04/6461358

יזום ומגיש התכנית:

כפר יחזקאל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.

מיקוד: 18925. טל': 04/6531112, פקס' 04/6531985

עורכי התכנית:

אדר' אילן איזן. רשיון מס' 33422. א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים

רח' זרובבל 5, חיפה. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873.

דוא"ל: arc@ige.co.il

זאב עמית. רשיון מס' 90178. זאב עמית, צבי יושע - תכנון ערים.

רח' פנקס 51, ת"א 62261. טל' 03/6045850, פקס' 03/6022905.

דוא"ל: amityosh@netvision.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31: התכנית תואמת את תמ"א 31 מבחינת ייעודי הקרקע. לפי תשריט ייעודי קרקע מוגדר השטח כ" אזור נוף כפרי/ פתוח" עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין הגדרה כלשהי. כמות יחידות הדיור המוצעת בתכנית זו מחייבת מתן הקלה מתמ"א 31.

תכניות מתאר ארציות אחרות: אין תכניות ארציות אחרות החלות על תחום התכנית.

תמ"מ 2: התכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד הקרקע לפי התשריט: "שטח ישוב כפרי".

תמ"מ/9/2 המופקדת: התכנית תואמת לתמ"מ 2/9 המופקדת. יעוד הקרקע לפי התשריט "שטח ישוב כפרי קהילתי". בתשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא מגבלות סביבתיות.

תכנית אב של המועצה האזורית: התכנית תואמת את תכנית האב לתחום המועצה האזורית גלבע.

תכניות מתאר מקומיות: התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/1760, ג/4508, ג/8184, ג/12331, ג/13311 ו-ג/12932. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

א. 14 דפי הוראות התכנית – מסמך מחייב.
ב. תשריט הכולל כדלקמן: כותרת התכנית, פרוט גושים וחלקות שבתחום התכנית, תרשים אזור בקנ"מ 1:50,000, תרשים סביבה בקנ"מ 1:10,000, טבלת חישוב שטחים, תכניות מצב קיים ומוצע בקנ"מ 1:2,500 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

מס' מהדורה	סטטוס	תאריך עדכון הוראות התכנית	מס' קובץ תשריט תואם
01	תכנית בהגשה	30 נובמבר 1999	
		4 מרץ 2000	
		24 ספטמבר 2001	
		1 יוני 2002	Ki-hal55.dwg
02	תכנית להפקדה	22 יולי 2003	Ki-hal56.dwg
		28 אוגוסט 2003	Ki-hal70.dwg
		04 מרץ 2004	Ki-hal74.dwg
		5 דצמבר 2004	Ki-hal79.dwg
		30 מרץ 2005	Ki-hal83.dwg
		20 אפריל 2005	Ki-hal85.dwg
		24 אפריל 2006	Ki-hal88.dwg
03	תכנית לתוקף	24 אוגוסט 2006	Ki-hal92-3fik.dwg
		26 נובמבר 2006	Ki-hal95-tokef.dwg

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סמני התכנית:

גבול התכנית	- קו כחול עבה
גבול תכנית אחרת	- קו כחול עבה מרוסק
גבול גוש	- קו בצבע סגול ועליו משולשים סגולים
גבול חלקה רשומה ומספרה	- קו ירוק עם מספר בצבע ירוק
מספר חלקה ארעית	- מספר בסוגריים בצבע ירוק
מגרש מוצע ומספרו	- קו שחור עם מספר שחור מוקף בעיגול
מגרש לביטול ומספרו	- קו שחור מקווקו
גבול יעוד	- קו שחור ועליו סימנים דמוי האות S באנגלית
אזור חקלאי	- פסים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע לבן
אזור למבני משק ומבנים חקלאיים	- פסים אלכסוניים בצבע ירוק וחום לסירוגין
אזור חקלאי מיוחד	- פסים צפופים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר
אזור מגורים	- שטח בצבע כתום
אזור מגורים בנחלות	- שטח בצבע צהוב בהיר
שטח למבני ציבור	- שטח בצבע חום תחום בקו חום כהה
שטח ספורט	- שטח בצבע ירוק תחום בקו חום כהה
שטח פרטי פתוח (שפ"פ)	- שטח בצבע ירוק תחום בקו ירוק כהה
אזור משקי	- שטח בצבע כתום, מותחם בקו ירוק כהה
שטח למבני ציבור מיוחד	- פסים אלכסוניים בצבע חום כהה על רקע חום בהיר
אזור תעשייה ומלאכה	- שטח בצבע סגול
שטח עתיקות	- שטח אפור תחום בקו אפור כהה
בית קברות	- רשת קווים בצבע ירוק על רקע צהוב
מתקן מים	- שטח בצבע תכלת
תעלת ניקוז	- שטח בצבע כחול בהיר
שטח גן לאומי	- קווים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן
דרך מאושרת	- שטח בצבע חום כהה
דרך גישה	- פסים אלכסוניים בצבע ורוד וירוק לסירוגין
דרך מוצעת/הרחבת דרך	- שטח בצבע אדום בהיר
דרך לביטול	- קווים אלכסוניים באדום על רקע יעוד קרקע מוצע
זיקת מעבר	- קווים אלכסוניים בשחור על רקע יעוד קרקע מוצע
שטח מסילת ברזל	- שטח מסומן באפור
מבנה קיים	- שטח מנוקד בנקודות שחורות מוקף קו שחור
מבנה להריסה	- קו אדום מרוסק
מספר דרך	- מספר ברבע העליון של עיגול בדרך
קו בנין	- מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך
רוחב דרך	- מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		ייעוד האזור
סה"כ יח"ד	% מהשטח	שטח (מ"ר)	סה"כ יח"ד	שטח (מ"ר)	
-	3.8	15,308	-	281,446	אזור חקלאי
25	3.5	14,000	27	17,435	אזור מגורים
132	34.2	136,005	6	10,205	אזור מגורים בנחלות (מגרשים מס' 181 עד 246)
	0	0	-	13,475	אזור חקלאי מיוחד
-	33.7	133,512	-	0	אזור למבני משק ומבנים חקלאיים
-	0	0	-	11,600	אזור תעשייה ומלאכה
-	7.3	29,180	-	4,448	שפ"פ
-	5.9	23,245	-	35,995	אזור משקי
-	5.9	23,420	-	0	דרך מוצעת/הרחבת דרך
-	4.4	17,378	-	22,374	דרך מאושרת
	1.3	5,242	-	312	דרך גישה
157	100%	397,290	33	397,290	סה"כ

פרק 2 : מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית:

- א. קביעת מסגרת תכנונית ל- 66 נחלות נוספות על הקיימות, לצורך השלמת כמות הנחלות המאושרות ע"י הרשות לתכנון של משרד החקלאות ועפ"י חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל, ולצורך מתן אפשרות להוצאת היתרי בניה מכוחה, לפי סעיף 145 ז' לחוק.
- ב. קביעת שימושים מותרים והוראות בנייה בתחום התכנית.
- ג. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש של הקרקע.
- ד. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן: החוק).

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי ייעודי קרקע בתחום התכנית:
 - (1). מאזור חקלאי - לאזור מגורים בנחלה, לאזור מגורים, לאזור מבני משק ומבנים חקלאיים, לשפ"פ, לדרכי גישה ולדרכים.
 - (2). מדרך - לאזור מגורים בחלקה א', לשפ"פ ולאזור חקלאי.
 - (3). מאזור מגורים בנחלה - לשפ"פ, לדרכי גישה ולאזור מבני משק ומבנים חקלאיים.
 - (4). משפ"פ - לאזור מגורים בנחלה, לאזור מגורים, לאזור מבני משק ומבנים חקלאיים, לדרכי גישה ולדרכים.
 - (5). מאזור מגורים - לאזור מגורים בנחלה, לשפ"פ, לאזור מבני משק ומבנים חקלאיים, לדרכי גישה ולדרכים.
 - (6). מדרך גישה - לאזור מגורים בנחלה, לאזור מגורים ולשפ"פ.
 - (7). מדרך מאושרת - לאזור מגורים בנחלה ולאזור חקלאי.
 - (8). מאזור חקלאי מיוחד - לאזור מגורים בנחלה, לשפ"פ, לאזור מבני משק ומבנים חקלאיים, לדרכי גישה ולדרכים.
 - (9). מאזור משקי - לאזור חקלאי ולדרך.
- ב. התווית דרכים ודרכי גישה והרחבת דרכים קיימות.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח אזור המגורים בנחלות, כולל תשתיות ושירותים.
- ד. קביעה והתוויה של זיקות הנאה למעבר למגרשים עורפיים שאינם צמודים לדרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד ביחס לקיים	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע	השימוש
ביטול 2 יח"ד	ביטול 440 מ"ר	אזור מגורים	יחידות דיור
תוספת 132 יח"ד	תוספת 50,248 מ"ר	אזור מגורים בנחלות	
-	86,900 מ"ר	אזור למבני משק ומבנים חקלאיים	משקי
-	9,298 מ"ר	אזור משקי	

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזור מגורים בנחלות:

▪ השטח מתוך נחלה חקלאית שלא יקטן מ- 2 דונם, שבו מותר לבנות מבנים למגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים, למעט גידול ואחזקת בעלי חיים.

אזור למבני משק ומבנים חקלאיים:

▪ שטח המיועד להקמת מבנים חקלאיים ומבני משק לסוגיהם, לרבות גידול ואחזקת בעלי חיים.

אזור משקי:

▪ שטח המיועד לשמש למפעל לתערובת מזון, למשטחי אחסנה לתחמיץ לסוגיו, חציר, קש, תערובות מזון לבני בקר וצאן, כמוכן ליצור מזון טרי יום יום לבני בקר, וצאן.

אזור חקלאי:

▪ אזור המיועד לשימושים חקלאיים כמשמעותם בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה, כמו כן תותר הקמת חדרי טרנספורמציה.

דרך גישה:

▪ שטח לתנועה משולבת של כלי רכב והולכי רגל, בו מותרת בניית משטחים מרוצפים או סלולים, שטחי גיבון ונטיעות, פינות ישיבה ומשחק.

שטח פרטי פתוח (שפ"פ):

▪ שטח פרטי פתוח המיועד לגינות, חורשות ומתקני משחק, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים, קווי תשתית, דרכים ושבילים.

דרכים:

▪ שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

אזור מגורים:

▪ שטח המיועד למגורים חד-משפחתיים.

זיקת מעבר:

▪ שטח המיועד למעבר הולכי רגל ו/או כלי רכב אל מגרש עורפי שאיננו צמוד לדרך, ללא בניה וללא שימוש לצרכי חניה. רוחב זיקת המעבר – כמסומן בתשריט.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

זכויות בניה													גודל מגרש מינימלי	ייעוד האזור
מס' יח"ד לדונם (2)	מספר יח"ד במגרש (2)	גובה מבנים מרבי	מספר קומות מרבי	סה"כ שטח בנייה מרבי	שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה (1)		שטח בנייה מעל מפלס הכניסה		שטח תכסית	קווי בניין				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		אחורי	צדדי	קדמי		
1.0	2 מבני מגורים + יח"ד נוספת הצמודה לאחד משני המבנים.	למגורים: 8.5 מ' לגג רעפים, 7.0 מ' לגג שטוח, לשימושים אחרים: 6.0 מ'.	למגורים: +2 קומה תת-קרקעית לשימושים אחרים: קומה אחת	50%	(*)	(*)	10%	40%	50 %	4.0 מ' מאזור למבני משק ומבנים חקלאיים	3.0 מ'	5.0 מ'	2.0 דונם	אזור מגורים בנחלות
2.0	1	8.5 מ' לגג רעפים, 7.0 מ' לגג שטוח.	+2 קומה תת-קרקעית	285 מ"ר	(*)	(*)	65 מ"ר ל"ח"ד	220 מ"ר ל"ח"ד	40%	5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	450 מ"ר	אזור מגורים
		לשימושים אחרים: 6.0 מ'.	1	70%	(*)	(*)	5%	65%	70 %	3.0 מ'	3.0 מ' קו בניין אפס בהסכמת השכן.	0 מ'	2.0 דונם או כמסומן בתשריט	אזור למבני משק ומבנים חקלאיים
0	0	8.5 מ' לא כולל מתקני תשתית.	2	50%	(*)	(*)	10%	40%	50 %	4.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	5.0 דונם	אזור משקי
עפ"י תכנית פיתוח, באישור הועדה המקומית.													שטח פרטי פתוח	

- (1) - תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) - בתחום אזור מגורים בנחלות תותר בניית כל יחידות הדיור המותרות בשטח רצוף שלא יעלה על 1 דונם, בחלק הקדמי של הנחלה הגובל בדרך.

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 הוראות והנחיות נוספות:

1. הערות ללוח הזכויות והוראות הבניה:

- א. קומה תת קרקעית לא תחרוג מגבולות הקומה שמעליה ומקווי הבניין.
- ב. גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת של המבנה (0.00).
- ג. שטח מבנה חניה מקורה ייכלל במניין שטחי השירות. קווי הבניין לחניה מקורה יהיה – צידי אפס וקדמי 1 מטר.
- ד. במקרה של סתירה בין קווי הבניין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.
- ה. במגרשים הגובלים בדרך משני צידיהם, יחשבו קווי הבניין הגובלים בדרך- קווי בניין קדמיים ואילו קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בניין צדדיים.
- ו. באזור מגורים בנחלות: יהיה המרחק של מבני המשק החקלאיים לבין מבני המגורים, בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, כולל עדכונים שיהיו מעת לעת.

2. עיצוב ארכיטקטוני:

- א. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', לבתים חדשים יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו לא תחול על בנייה קיימת ביום מתן תוקף לתכנית.
- ב. מתקנים משולבים בבניין: דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. תותר התקנת "צלחת".
- ג. קירות, גדרות ושערים בגבולות מגרשי המגורים יותרו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- ד. חומרי הגמר של חזיתות החניות הבנויות יותאמו לאופי בית המגורים, להנחת דעתה של הועדה המקומית.

3. פיתוח המגרש:

- א. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, שולי המגרש בהתאמה למגרשים הגובלים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת.
- ב. לא יותרו שינויים במפלסי מגרשים למגורים לגובה של יותר מ-0.5 מ', יחסית לפני המפלס הקובע, אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- ג. קירות, גדרות ומעקות בגבולות מגרשי המגורים יותרו בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.

4. תכנית בינוי ופיתוח:

- א. היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית, שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותכלול: מפלסי פיתוח, מיקום כניסות לחנייה, ניקוז, גובה גדרות תומכים, סידורי אשפה ועוד. אפשר שתכנית הפיתוח תכלול חלקים מתחום התכנית, באישור הועדה המקומית.

3.3.2 תשתיות:

1. מים:

- 1.1 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 1.2 לא יינתנו היתרי בניה על פי תכנית זו אלא לאחר אישור התכניות המפורטות לאספקת מי שתיה על ידי משרד הבריאות.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

- 3.1 תנאי להיתר בניה יהיה בצוע בפועל של קווי ההולכה של הביוב אל פתרון הקצה של הישוב. לא יינתן טופס 4 למבנים למגורים ומבנים שהשימוש בהם מיצר שפכים ללא השלמת חיבור הישוב לפתרון קצה.
- 3.2 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 3.3 יותר מעבר תת קרקעי לשם חיבור ביוב מקומי, בגבול בין מגרשים, במידה ויידרש.
- 3.4 לא יינתנו היתרי בניה על פי תכנית זו, אלא לאחר חיבור בפועל של שפכי היישוב למתקן הטיפול האזורי.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שייבטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.

3.3.3 הנחיות סביבתיות בתחום אזור למבני משק ומבנים חקלאיים:

א. חומרים מסוכנים:

1. לא תותר פעילות חקלאית כלשהי, אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל, על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התש"ג-1993 (להלן חומר מסוכן), או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן, לא תותר תעסוקה, אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או מפליטת חומר מסוכן. כל תעסוקה שתחייב אחסון חומרים מסוכנים, תהייה חייבת אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ב. מים ושפכים:

1. לא תותר פעילות המייצרת שפכים סניטאריים ותעשייתיים, ללא חיבור למערכת הביוב המרכזית ביישוב. ככל שבשפכים הנוצרים נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטאריים תקינים. למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטאריים בלבד.
2. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.
3. שימור מים - ינקטו אמצעים לצמצום כמויות הנגר העילי ולשימור מים.

ג. איכות אוויר:

לא תותר תעסוקה הגורמת למפגעי זיהום אוויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים, מעבר למקובל בסביבה חקלאית המשולבת במגורים - אם לא ינקטו במהלכה אמצעים למזעור מטרדים אלו. ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מרמה זו, יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ד. רעש:

מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:

- בשעות היום - (07:00 - 19:00) עד 45 DBA.
 - בשעות הלילה - (19:00 - 07:00) לא יעלה על רעש הרקע.
- במידה וייגרמו מטרדי רעש יידרש היזם ו/או מפעיל העסק לבצע מיגון אקוסטי ולנקוט באמצעים תפעוליים למניעת מטרדי רעש.

ה. תנאי למתן היתרי בניה למבני משק, יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה.

3.3.4 הנחיות סביבתיות בתחום אזור משקי:

א. מפגעי ריח:

אכסון מוצרי המזון לבהמות והובלתם יעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר באזור המגורים, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ב. רעש:

בשל שעות הפעילות המוקדמות הנדרשות במפעל המזון, יידרש היזם ו/או מפעיל העסק לנקוט בפעולות לצמצום מטרדי רעש: התחשבות בסוגי מנועים של מכונות וכלי תעבורה, שימוש בגלגלי גומי ולא ברזל וכדומה, הכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. אבק:

צמצום מטרדי האבק הנובעים מתנועת כני רכב כבדים יעשה על-ידי פיזור מלח על הדרכים שאינן סלולות, לפחות פעמיים בשנה. טיפול בתפוזרת יבשה יעשה רק מתחת למשטח מקורה.

ד. מניעת זיהום קרקע ומי תהום:

כל טיפול בחומי מזון רטובים יחייב מערכת ניקוז נוזלים עודפים, שתמנע חדירתם אל מי התהום. הקפדה יתרה תעשה על ביטון בורות התחמיץ, בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה.

ה. מרחקי הצבה:
מרחקים בין שימושים חקלאיים ובין המגורים יהיו על פי הנחיות תכנוניות של משרד החקלאות
כפי שמתעדכנות מפעם לפעם.

3.3.5. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

- 1.1 הוראות בדבר חלוקת הקרקע עפ"י תכנית זו ייקבעו בתשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.
- 1.2 הקרקע הכלולה בתחום התכנית תחולק עפ"י תקנות המודדים באותן סטיות הנובעות ממדידות מוסמכות באישור הועדה המקומית.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו, יועבר לועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

א. על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 יחולו ההוראות הבאות:

(1). על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

(2). מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, כתנאי למתן התרי בניה בתחום אותו מגרש בו מסומן מבנה להריסה.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנוני כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. תנאי לשיווק ופיתוח מגרשים: א1, א23, א39, א40, א42, א59, א61, א62, א63, א68, א75, א90 ונחלות 245, 246, הינו קבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, והפעלת אמצעים למניעת מטרדים מאזורים של משק לגידול בעלי חיים ומרכז המזון.

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

8. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

חניות מקורות ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית, עפ"י תכנית פיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה בתחום המגרש.

גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.30 מ'. גובה מבנה החנייה לא יעלה על 2.60 מ'. במקרה של חניה בקו אפס צידי, יהיה ניקוז החניה לכיוון המגרש בו מוקמה החניה.

9. עתיקות:

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

