

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

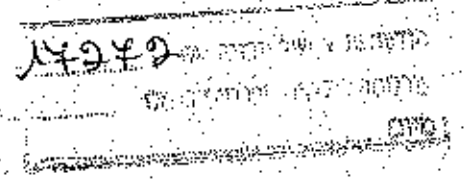
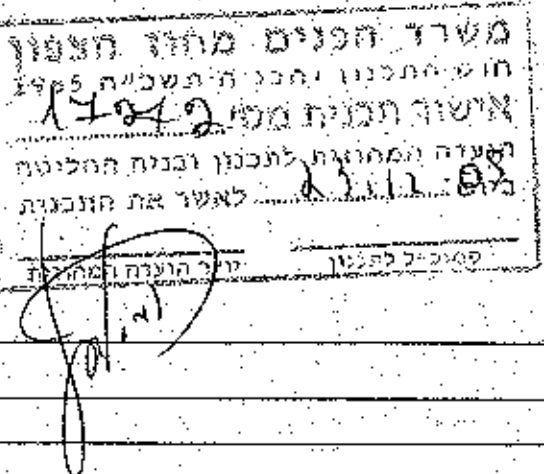
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17272

שם תוכנית: "פל"ח במשק 46-בית לחם הגלילית"

מחוז: **צפון**
 מרחב תכנון מקומי: **"יזרעאלים"**
 סוג תוכנית: **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11376	מוסדר	חלק	52	70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
11376	11366, 11368

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
2293/ג	46

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2293/ג	שינוי	תכנית זו משנה את תכניות המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר ממשיכות לחול.	4172	2/12/93

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קניימ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מרחובות	רחוב איתן	7/4/2008	ל"ר	26	ל"ר	מרחיב	הוראות התכנית
	ג. מרחובות	רחוב איתן	7/4/2008	1	ל"ר	1:500	מרחיב	תשריט התכנית
	ג. מרחובות	רחוב לניר	1/9/2008	1	ל"ר	1:500	מרחב	לפני נתיב

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללגמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לפני הגשתם יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית										
זמ"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר הזמ"ל / שם האגף / רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
ל"ר	04-9834130	ל"ר	04-9834130	בית לחם האלילית 46, מעק 46	ל"ר	ל"ר	002153781	גולדשטיין נתן	ל"ר	מגיש התכנית

1.8.1.1 יוזם התכנית

זמ"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר הזמ"ל / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
ל"ר	04-9834130	ל"ר	04-9834130	מחשב בית לחם האלילית י"ג יזרעאלים 30046	מנשב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית- י"בית לחם הנפילית	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מנשב בית לחם האלילית	יוזם התכנית

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד התגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאליים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
	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**

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי בנחלה לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (פלי"ח) בהם תותר בניה ליחידות נופש כפרי עד 160 מ"ר ולשימושים מסחריים עד 170 מ"ר - סה"כ 330 מ"ר.
- ב. תותר העברת זכויות בניה בין יעודי הפלי"ח (ממסחר ליח' נופש וההיפך, אך עד לתקרה של 330 מ"ר בלבד) בעת מתן היתר הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעודי קרקע מחקלאי לחקלאי עם הנחיות מיוחדות (פלי"ח) בנחלה (סה"כ 2.5 ד"י, כולל אזור המגורים).
- שינוי קווי בנין למבנים הקיימים בתוך שטח המגורים-כפי שהם.
- הסדרה והתרת שמושים נוספים שלא למטרות חקלאיות בתחום אזור המגורים כחלק מהנחלה לצרכי תעסוקה.
- קביעת הוראות בינוי זפיתות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	16.45 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגורים אי' במצב מאושר	---	351	---	351 מ"ר	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
	--		---	---	מס' יחיד	

3.0 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית			
תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	חוראות		
101,103	הכפפה לעתיקות-ראה סעיף 6.9.4	101	אזור מגורים בישוב כפרי
102	הוראות נופיות-ראה הוראות בפרק 4 סעיף 4.1-4.2	102	אזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות(פלי"ת)
		103-104	אזור חקלאי(חלקה א')
		401	דרך מאושרת

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 מגורים בישוב כפרי (מצב מוצע)

4.1.1 שימושים

על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/2293 המאושרת ובנוסף יותרו שמושי פלי"ח כמפורט.

4.1.2

עסקים קטנים ויזמות באזור מגורים בישוב כפרי/חקלאי עם הנחיות מיוחדות

היתר בנייה לעסקים קטנים יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים, לרבות מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד', באישור המשרד לאיכ"ס והרשויות המוסמכות לכך.

עסקים קטנים לעניין סעיף זה כוללים פעילויות כגון:

- גלריות, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית
- "משפחתונים" לגיל הרך ו"צהרונים" לגילאים הבוגרים
- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו וכד'
- יוזמות על בסיס מחשוב, בניית אתרי אינטרנט וכד'
- טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד
- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכד'.

תותר הקמת בית קפה או מסעדה עד ל-25 סועדים בתחום הנחלה בכפוף לאישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ורשות הניקוז.

תנאי להיתר לעסק כני"ל- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומכנים קיימים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכ"ו) ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש ותניות ובתנאי שלא יפגע במגרש השכן. התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה גינון ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי ויועץ תחבורה.

<p>4.1.3 יחידות נופש ויוזמות תיירותיות באזור מגורים בישוב כפרי/חקלאי עם הנחיות מיוחדות היתר בנייה ליחידות נופש ואו יוזמות תיירותיות אחרות יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטריד למגורים.</p> <p>יחידת נופש הנה מבנה נפרד או חלק מבית המגורים המיועד לאירוח נופשים בתמורה ומכיל בתוכו חדר אכסון אחד או יותר, בגדלים ובצפופים שונים. לכל חדר אכסון ניתן לצרף יחידת שירותים נפרדת, מטבחון, פינות ישיבה ואכילה, כניסה חיצונית נפרדת, מרפסות ומשטחי ישיבה מקוריים וכל הנדרש בהנחיות משרד התיירות ליחידות אירוח כ"ל.</p> <p>שטח יחידת הנופש לא יקטן מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>השטח הכולל של יחידות הנופש לא יעלה על 160 מ"ר לנחלה ויבוא ע"י שטחי הבנייה המותרים באזור בו נבנה.</p> <p>מס' מקסימלי של יחידות נופש לנחלה יהיה 4 יחידות.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים פיזיים.</p> <p>תותר פעילות משלימה ליחידות הנופש כמו הסעדה לנופשים, חדר הסבה, בריכת שחייה וכו'. שטח הבנייה לפעילויות המשלימות לא יעלה על 50 מ"ר לנחלה (אשר יגזרו מסך זכויות הבנייה המותרות לפליחה). בריכת שחייה תחויב בגידור ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>תנאי להיתר לעסק כני"ל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים בגרש ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.</p>	<p>4.1.3</p>
<p>4.1.4 עסקים נלווים לחקלאות באזור מגורים בישוב כפרי/חקלאי עם הנחיות מיוחדות</p> <p>היתר בנייה לייצור, עיבוד, שווק ומסחר במוצרי חקלאות טריים ומעובדים יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטריד למגורים, לרבות מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד', באישור המשרד לאיכה"ס והרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>עסקים לעניין סעיף זה כוללים פעילויות כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גבינות ומוצרי חלב • יקב בוטיק • קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד' <p>עסקים לעניין סעיף זה כוללים פעילויות כגון: ייצור, שווק ומסחר בתוצרת חקלאית ואו מוצרי מזון כסוף לאישור משרד הבריאות, רשות הניקוז האזורית והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>תנאי להיתר לעסק כני"ל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; ובתנאי שלא יפגע במגרש השכן. התכנית תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.</p> <p>השטח הכולל של עסקים נלווים לחקלאות באזור מגורים לא יעלה על 70 מ"ר לנחלה ויבוא ע"י שטחי הבנייה המותרים באזור מגורים.</p> <p><u>אזור המגורים בישוב כפרי והאזור החקלאי עם הנחיות מיוחדות(פל"ח) יחשבו ליחידת תכנון אחת (מגרש אחד בשטח 2.5 ד') לצרכי בניית מבני פל"ח.</u></p>	<p>4.1.4</p>
<p>4.1.5 הוראות נופית יעשה במבנים שימוש בחמרי גמר המשתלבים עם אופי הסביבה.</p>	<p>4.1.5</p>

4.2 קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (פל"ח בחלקה א')

שימושים	4.2.1
<p>א. באזור זה יותרו שמושי פל"ח (כולל שמושים תיירותיים) ובהתאם להגדרות פל"ח (ראה סעיף 4.1.2 - 4.1.4).</p> <p>סך השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית בשטח מגורים באזור כפרי ובשטח זה לא יעלה על 330 מ"ר (עיקרי ושרות).</p>	א.
הוראות	4.2.2
<p>א. פל"ח/תיירות</p> <p>כל שטח שיבנה באזור זה עבור פל"ח ומבני אירוח יופחת מסה"כ השטח המותר בשני יעדי הקרקע - "מגורים בישוב כפרי" ו"חקלאי עם הנחיות מיוחדות לשימושי פל"ח (330 מ"ר סה"כ בשני היעודים). אזור זה ואזור המגורים בישוב כפרי יחשבו ליחידת תכנון אחת (מגרש אחד בשטח 2.5 ד') לצרכי בניית מבני פל"ח.</p>	א.
<p>ב. מבני משק</p> <p>בנחלה יותר שימוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אשור תכנית זו, יותר שפוף מבנים חקלאיים קיימים (לצרכים חקלאיים) ברמת החלפת גגות, חיזוקים סגירת קירות מתומר קל וכד'. בנחלות בהם קיימים שמושים חקלאיים כבדים (בתחום שטח זה) ינקטו פעולות למניעת מפגעים סביבתיים אלו, ע"י בעל הנחלה ועל פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, ע"מ לאפשר מימוש מטרת התכנית. בשטח הפליח לא תותר בניה חקלאית חדשה.</p>	ב.
<p>ג. הוראות נופיות</p> <p>תנאי להיתר הינו שתילת שורת עצי הדר בחזית מבנה מסי 5 לשם מיסוכו. כמו כן שתילת 2 עצי פקאן בין העצים הקיימים ושתילת ערוגת שיחים בגב מבנה מסי 5 לשם ריכוך החזית. שתילת גדר חיה בצידו המזרחי של מבנה מסי 5 כהפרדה בין השכנים. יעשה במבנים שימוש בחמרי גמר המשתלבים עם אופי הסביבה.</p>	ג.

4.3 דרכים

4.3.1 בהתאם לתכנית מאושרת ג/2293.

4.4 שטח חקלאי (בחלקה א')

4.4.1 יותרו שימושים בהתאם לתכנית ג/2293 המאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בגייה

קוד	מס' זה שטח	גודל מנוש/מנוש/מ"ר (מ"ר)	שטח בגייה (מ"ר) *		שטח מנוש/מנוש/מ"ר (מ"ר)	שטח בגייה מעל המניסה הקובעת	עיקרי שטח	שטח שטחי בגייה	תכנית (%) משטח המגורש	מספר נח"ד	צפיפות (ל"ד/דונם נטו)	זונה מבנה (מסד) *	מעל לפניסה הקובעת	מזרח לפניסה הקובעת	קדמי קדמי (4)	נמני	שטחי אחר	קווי בנין (מסד) *
			שטח מנוש/מנוש/מ"ר (מ"ר)	שטח מנוש/מנוש/מ"ר (מ"ר)														
מגורים בישוב כפ"ר (נחלה) אזור	101	1060	101	1060	1060	1060	1060	1060	1060	1060	1060	1060	1060	1060	1060	1060	1060	1060
אזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות	102	1440	102	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440
אזור חקלאי	103-104	13,560	103-104	13,560	13,560	13,560	13,560	13,560	13,560	13,560	13,560	13,560	13,560	13,560	13,560	13,560	13,560	13,560

בהתאם לתכנית א/2293 מאושרת-ראח פרוט בטבלה 5.1.1 מעורבת

ראח פרוט בטבלה מעורבת סעיף 5.1.1

בהתאם לתכנית א/2293 ולהחלטות נספח סוכנות-סעיף 6.9.4

- שטח בגייה וקווי בנין לסמוכים יהיו בהתאם לסעיף 5.1.1. (ראח טבלת חישוב מעורבת).
- שטח בגייה וקווי בנין לאזור חקלאי ותיירות יהיו בהתאם לסעיף 5.1.1. (ראח טבלת חישוב מעורבת).

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.1.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל-

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

קו חשמל מתח נמוך - תייל תשוף	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד ותיל אווירי	2.0 מ'
בקו חשמל מתח גבוה עד 35 ק"ו	5.0 מ'
בקו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
בקו חשמל מתח על 400 ק"ו	35.00 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. (לפי חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

5.2.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. 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.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק.

6.4 אשפה

6.4.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5 מבנים להריסה

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 תשתיות

- מיים:**
אספקת מיים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2. ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3. ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.8 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

6.9 חניה

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

6.9.1 הוראות עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכ"ו, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.

6.9.2 סטייה ניכרת

כל שינוי בתחום התוכנית יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.

6.9.3 תנאים למתן היתר בניה

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ב. חזיתות ותומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ד. תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים:
1. אישור משרד החקלאות.
 2. אישור משרד הבריאות.
 3. אישור שרותי כבוי אש.
 4. אישור המשרד להגנת הסביבה למבנים לבעיה.
 5. תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באזור חקלאי): בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.
- ה. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
6. בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.
7. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי.
8. ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הכאים: א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות המותרות. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו.

9. מפגעים ומטרדים – כללי:

יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:

1. חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
 2. פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3, ב"ב, 42-א-73)
 3. חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב – 1992.
 4. **מטרדי תנועת כלי רכב:**
- לא תותר פעילות העלולה לגרום מפגעי או מטרדי תנועת כלי רכב עקב ריבוי /או צפיפות בתנועה באזורים מסוימים, ובמיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות החקלאית הרגילה. בנחלה.

6.9.4 שטח עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2727/0 "בית לחם הגלילית" י"פ 1164 עמ' 1446 מיום 8/3/1965 הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח. 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וככפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
3. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות בצו של פעולות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 (וחוק רשות העתיקות התשס"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. יהיה והעתיקות שתגלנה יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה /או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.9.5 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
 - ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
 - ג. נגר עילי
- תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרכזי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה תודירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.9.6 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או קו ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קו תאורה, /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.9.7 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.9.8 הנחיות סביבתיות למבנים חקלאיים בנחלה

הגדרות

נחלה : יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תשי"ב (1960).

מבנה חקלאי : מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.

בית צמיחה : מבנה לגידול צמחים מבוקר המיועד לכסות ולהגן על הצמחים. עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.

בית אריזה : מבנה המיועד למיון, טיפול, אריזה, אחסון ואחסון בקרור של תוצרת חקלאית.

דיר צאן, רפת, אורווה : מבנים לאחסון, ריכוז וגידול צאן, בקר, סוסים, חמורים וגמלים. כולל חצר פתוחה, סככות רביצה, סככות צל לטיפולים, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מיכלי תערובת, מכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בע"ח הנ"ל.

דיר צאן ורפת יכללו גם מכון חליבה.

לול : מבנה לאחסון וגידול עופות (לרבות תרנגולות, הודיים, עופות מים, שלווים – לרבייה, לבשר ולביצים) לפי הפירוט הבא :

1. מבנה גידול על רפד – מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום והודיים לרבייה על רפד.
2. סככות סוללות – מיועדות לגידול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות.
3. מבנים מבוקרים – לגידול מבוקר של עופות, כולל חודרי פיקוד ובקרה.

לול יכול לכלול חדר פיקוד ובקרה, מיכלי תערובת, מים, גז ודלק, מתקן לסילוק פגרים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול העופות.

מכון רדיה : מבנה להפקה, טיפול ואחסון דבש.

מחסן חקלאי : מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.

משרד משקי : מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.

בריכת דגים : מתקן המשמש לצורך גידול דגים ובע"ח במים.

שפכים : מים ששימשו לשיטה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.

תשטיפים : נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.

פסולת חקלאית : פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.

חומרים מסוכנים : רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים, התשי"ג – 1993.

מפטמה : רפת ללא יצור חלב- רפתות לפיטום ולצורכי גידול בלבד.

רשימת תכליות ושימושים – באזור החקלאי :

באזור החקלאי לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים להלן :

1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה – לא יותרו ריסוסים וחומרי הדברה באיזורים הסמוכים לאיזור המגורים, אלא בהתאם ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובתאום מראש עם השכנים הגובלים.
2. בתי צמיחה.
3. בריכות דגים.
4. מבנים לגידול בעלי חיים, (דיר צאן, רפת לחלב, מפטמה, אורווה, לול), למעט גידול חזירים.
5. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה :
 - בית אריזה, מחסן חקלאי
 - עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה
 - משרד משקי
6. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי.
7. דרכי גישה, חניות וגיטון.
8. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.

תנאים למתן היתר בנייה

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, בייב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ב. תזינות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, הנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ד. תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים:
 - 1) אישור משרד החקלאות.
 - 2) אישור משרד הבריאות.
 - 3) אישור שרותי כבוי אש.
 - 4) אישור השרד להגנת הסביבה למבנים לבע"ח.
 - 5) בתי צמיחה: *בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר בנייה את התקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.
 - *תנאי בהיתר: בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא ישמש למטרתו במשך למעלה מ-3 שנים – יפורק או ייהרס.
 - 6) בתי גידול לבעלי חיים: * תנאי בהיתר: 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותרזואית, אינו מהווה מפגע תזונתי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.
 - 7) תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באיזור חקלאי): בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, תזונה, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.
 - 8) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.
 - 9) בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את החשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.
 - 10) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 3.7.1. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.
 - 11) תנאי לטופס 4 למבנה לבע"ח הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על הטמעה בפועל של הדרישות הסביבתיות.

מטרדים

1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.
2. מפגעים ומטרדים: יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי בעלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:
 - חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
 - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3 ב', 42 א'-73).
 - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב – 1992.

תיחום ומרחקים

3. אזור גידול בע"ח יהיה מגודר ומתוחם כך שהכניסה תהא באופן מבוקר דרך הכניסה הראשית, תוך הקפדה על פיקוח ובקרה וטרינרית.
4. המרחקים בין ריכוזים של בעלי חיים ומרחקי הצבה של מבנים חקלאיים משימושים גובלים ייקבעו בהתאם להנחיות של משרד החקלאות ולפי טבלאות משרד החקלאות ועדכוניהן מעת לעת. (מרחקי ההצבה הנקובים בתקנון זה בסעיף תכליות גוברים על האמור בטבלאות אלו). מצרפת טבלת מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים של משרד החקלאות.

גמר שימוש במבנים

5. 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעייה יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.
6. בתי צמיחה - בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.
7. בית הצמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרותיו במשך למעלה מ-3 שנים - יפורק או יהרס.

הוראות סביבתיות**פסולת חקלאית**

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האיזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להוצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מתוך המתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסזים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסזים) התשס"א (1981).

חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.
2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א 2001.
4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלוטת ותיכנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

אחסון דלקים

- אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.
- במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).
- יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

שפכים ותשטיפים וביוב

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.
2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.
4. משקי גידול בעלי חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי-נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת – זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

איכות אויר

1. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.
2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:
 - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב – 1962
 - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א – 1972
 - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992
 - חוק למניעת שריפות בשדות התשי" – 1949

רעש

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

הוראות נוספות למבנים החקלאיים השונים:

רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן

1. הרפת (והדיר) על הצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה מפני חדירת מי גשמים.
2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.
3. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה ישובית או איזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.
4. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.
5. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל המערכת הניקוז האזורית שמתוך לשטח הרפת.
6. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לפי נפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.
7. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי אחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.
8. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים – ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.
9. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיזוסוף הציבורית

לולים (מטילות /או פיטום, הודים)

1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי-נגר שמקורם מאזורים היצוניים למשק.
2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.
3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
4. אין להקים לולים פוחים בתוך הנחלות, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.
5. מי הגשמים מגוות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל המערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
6. יש להקים מערכת /או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

בתי צמיחה

1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.
2. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.
3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסויימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.

7. שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הוצאת היתרי בניה	אשור תכנית הסדרי תנועה וחניה.

8. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מייד.

9. וחתימות

9.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם דשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24/1/10			002153781	נתן גולדשטיין	מגיש התכנית
	24/1/10 בית גמס הגלילית מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	מושב עובדים להתיישבות הקלאית שתופית- "בית לחם הגלילית"		מושב בית לחם הגלילית	יוזם התכנית
	24/1/10 למ בית גמס הגלילית מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ			מ.מ.י צפון מושב בית לחם הגלילית	בעלי עניין בקרקע
17/11/08		זהבי איתי אדריכלים	058498239	זהבי איתי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		לא
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת	כן	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	כן	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	כן	
		אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב	כן	
		מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	כן	
	7.1	שם התוכנית	כן	
		מחוז	כן	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	כן	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	כן	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	כן	
	8.2	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	כן	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית"
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא	
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		לא	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		לא	
		אם כן, פרט: _____		לא	
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		לא	
		אם כן, פרט: _____		לא	
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		לא	
		אם כן, פרט: _____		לא	
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		לא	
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	כן		לא
		• שמירת מקומות קדושים		לא	לא
	• בתי קברות		לא	לא	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		לא	לא	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום גסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		לא	
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מוגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן		
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		לא	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		לא	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בבדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המתוזינת/ מינהל התכנון?	כן		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		לא	
		האם בוצעה בבדיקה מלאה לחודירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		לא	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		לא	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) הישעיים - 2003, וא עפ"י החלטת הנהלת מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרו הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מכאיות - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנשא בפרק 10 בנהל ובתנחיות האנף לתכנון נישאלי במינהל התכנון כאחד מאינטרנט של משרד חכמים.

⁽⁶⁾ השרה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ולא שינוי ייעוד.

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה זהר לניר (שם), מספר זהות 059309393 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/17272_ ששמה פליח במשק 46 בית לחם הגלילית (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם התקציב 9031 או 120981 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 120981 או לחילופין (מתק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נופי-סביבתי בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

20.1.10
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17272/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19/1/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

רמיזי קוואטר
מחנדים 1006
מספר המודד
מ.ר. 883
חתימה

883
מספר רשיון

רמיזי קוואטר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות במעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע הקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

