

תאריך: 12/04/2010  
 זיהוי תוכנית: 16025  
 תאריך יציאת מחר: 12-04-2010  
 "הגלבוני" ד  
 גברת עליה

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי: "הגלבוני"**  
**תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית**

רם און

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מפורטת מסי/16025; שינוי למתאר מספר ג/5110, ג/7079, ג/12246 ו/10954.  
 "תוכנית מתאר-מושב רם און".

**1.2 מקום התוכנית:**

מושב רם און

מספר גוש	חלקות בשלמות	צפון: 715,000	מזרח: 224,250	נ.צ. מרכזי
20772	(ישן) 6,8-12	7		
20714	100-151,156-157,159-160 (גוש ישן 20773 ח"ח ישנות 1,7) (גוש ישן 20774 חלקה ישנה 4 ח"ח ישנה 8)	152,158		
20775 (בשלמות)	(חדש) 163-166, (ישן) 5-6,7, (חדש) 167-170, (ישן) 18, (חדש) 171-175, (ישן) 19,20-22, (חדש) 176-180, (ישן) 24,28-35,(36-39), (חדש) 181-185, (ישן) 40-47,(48), (חדש) 186, (ישן) 49-57,60-69,(70), (חדש) 187-188, (ישן) 75-77, (חדש) 191, (ישן) 78-100,105-107,(108-109), (חדש) 193, (ישן) 111-112, (חדש) 196-201, (ישן) 113,115-123,( 124), (חדש) 203-205, (ישן) 125,( 134), (חדש) 207,209, (ישן) 136-138, (חדש) 211,213,216,218, (ישן) 139-142, (חדש) 220,222, (ישן) 145-149,(153)			
20776	28	27,6		

**1.3 שטח התוכנית:**

957.5 דונם - מדידת מודד מוסמך ממוחשבת.  
 מסי יח"ד בתכנית- 279.210 יח" בנחלות +69 יח"ד במגורים (בי)

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מושב רם און  
 מ.מי מחוז צפון-נצרת עלית

**זים התוכנית:** מושב רם און-האגודה החקלאית השיתופית-רם און בע"מ

מושב רם און מיקוד 19205  
 טלפון: 04-6499857 פקס: 04-6499635

**עורך התוכנית:** אדרי' זהבי איתי מסי רישיון: 086522

מושב ציפורי 12,

טל: 04-6562916

פקס: 04-6456678

פלאפון: 052-4733052

Email: Zehavyl@netvision.net.il

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מסי 16025  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 16.2.10 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16025  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6105  
 מיום 8.7.10

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/5110, ג/7079, ג/10954, ג/12246, מאושרות ולתכניות ג/גל/מק/23-בנושא שטח נחלה בלבד ולא בנושא קווי בנין, משלימה את תכניות ג/גל/מק/50 וג/גל/מק/43 שבשלב מתן תוקף. התכנית אינה משנה את תכנית ג/11898 (תחנת תדלוק) המאושרת. התכנית תואמת ואינה מהווה שינוי לתמ"מ 2 תיקון 9 ולתמ"מ 35 ותואמת לתמ"מ 19-בנושא בית הקברות. תכנית זו חלה בתוך הקו הכחול המאושר של תכניות קודמות ומשכך אינה מהווה שינוי לתכניות מתאר מחוזית או ארציות אחרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 2500:1 - מסמך מחייב.
- ג.נספח הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בנחלות-מסמך מחייב.
- ד. נספח בינוי לאזור בית העלמין- מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
17/11/05	
7/10/06, 17/6/06, 27/5/06, 21/12/05	עדכון 1
23/9/07 להפקדה	עדכון 2
17/3/2010, 1/4/2009 לתוקף	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- I גבול תכנית מוצעת : קו כחול רציף.
- II גבול תכנית מאושרת : קו כחול מקווקו.
- III דרך קיימת : צבע חום.
- IV אזור מגורים א' : צבע כתום.
- V אזור מגורים ב' (נחלות) : ... צבע צהוב אוקר.
- VI שטח חקלאי משולב : צבע צהוב, אפור וורוד לסרוגין.
- VII שטח ציבורי פתוח : צבע ירוק.
- VIII דרך מוצעת : צבע אדום.
- IX דרך שדה (ג/7079) : צבע ירוק בהיר.
- X דרך גישה : צבע ירוק כהה ואדום לסרוגין.
- XI דרך להולכי רגל : צבע ירוק בהיר ואדום אלכסוני.
- XII מבני ציבור וספורט : צבע חום מתוחם חום כהה.
- XIII אזור עתיקות : רשת קווים בצבע אפור מתוחם אפור כהה.
- XIV אזור תעשייה ומלאכה זעירה : צבע סגול.
- XV שטח חקלאי : קווים אלכסוניים ירוקים כהים.
- XVI שטח חקלאי (ג/7079) : קווים ירוקים רחבים בהירים.
- XVII שטח חקלאי מיוחד : קווים ירוקים אלכסוניים מתוחמים בירוק כהה.
- XVIII בית קברות : רשת שחורה על רקע צהוב.
- XIX תחנת תדלוק : אפור עם מסגרת אדומה.
- XX אזור משקי : קווים ירוקים אלכסוניים על רקע צהוב.
- XXI שטח ספורט : ירוק מתוחם בחום.
- XXII מספר הדרך : ספרה ברבע העליון של העיגול.
- XXIII קו בנין מינימלי : ספרה ברבעים הצדיים של העיגול.
- XXIV רוחב דרך : ספרה ברבע התחתון של העגול.
- XXV מבנה להריסה : מעוין צהוב בתוך ריבוע.
- XXVI דרך לביטול : קווים אלכסוניים באדום.
- XXVII גבול גוש : קו ירוק משוין.
- XXVIII גבול חלקת מקור : קו אדום.
- XXIX גבול מגרש : קו בצבע שחור.
- XXX גבול נחלה ישן(במצב מוצע) : קו שחור מקווקו.

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
2.61%	25.1	2.56%	24.53	שצ"פ
5.8%	55.5	5.89%	56.45	מבני צבור וספורט
40.37%	386.47	43.04%	412.11	אזור חקלאי (ג/7079)
--	--	0.55%	5.2	אזור חקלאי (ג/5110)
0.65%	6.2	---	---	אזור חקלאי מיוחד
0.68%	6.5	0.73%	7	דרך גישה
0.68%	6.5	0.68%	6.5	דרך שדה
9.14%	87.5	9.15%	87.5	דרך מאושרת
0.007%	0.07	0.007%	0.07	דרך להולכי רגל
1.5%	14.4	1.5%	14.4	שפ"פ
1.2%	11.5	1.2%	11.5	שטח ספורט
2.97%	28.13	3.65%	34.8	אזור משקי
---	---	2.0%	20	שטח מתקני ביוב
0.26%	2.5	0.16%	1.5	בית קברות
6.16%	59	5.5%	52	אזור מלאכה ותעשייה
0.33%	3.17	0.33%	3.17	תחנת תדלוק
0.55%	5.3	0.55%	5.3	אזור עתיקות
8.88%	85	8.72%	83.55	מגורים ב'
---	---	14.1%	135.09	מגורים א' (נחלות)
14.1%	135.09	---	---	מגורים בישוב כפרי
4.13%	39.57	---	---	חקלאי משולב
<b>100</b>	<b>957.5</b>	<b>100</b>	<b>957.5</b>	<b>סה"כ:</b>

## פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד לחקלאי משולב (השלמת השטח בנחלות ל-2.5 דונם בהתאם להחלטת מ.מ.ק).  
הסדרת יעודים ומושימים בקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- I. שינוי יעוד לחקלאי משולב בנחלות בלבד (השלמה ל-2.5 דונם כל אחת).
- II. הסדרת יעודי קרקע (בית קברות, תעשייה ומבני ציבור) בהתאם לקיים בשטח.
- III. הסדרה והתרת שמושימים נוספים שלא למטרות חקלאיות בתחום אזור המגורים כחלק מהנחלה לצרכי תעסוקה.
- IV. ניצול מושכל של תשתיות קיימות בישוב.
- V. שמירת איזון בין צרכים חקלאיים לצרכים מוניציפאליים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים ב'	29,750-ללא שינוי ממצב מאושר	69-ללא שינוי ממצב מאושר
מגורים א' (נחלות) במוצע-מגורים בישוב כפרי וחקלאי משולב	מגורים-52,500-ללא שינוי פל"ח-520 מ"ר (כולל יח"א-160 מ"ר) <u>סה"כ שטח 1500 מ'ר לנחלה</u> <u>-ללא שינוי מהמאושר</u>	מגורים-210-ללא שינוי ממצב מאושר. פל"ח-4 יח' אירוח לנחלה-עד 160 מ'ר סה"כ

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים

**1. מגורים ב' -** שטח המיועד למגורים בלבד תותר יח"ד אחת בלבד ומבנה עזר בשטח של 50 מ'ר ותניה פרטית, כמו כן יותרו בריכות שחיה פרטיות לא מקורות בשטח של עד 150 מ'ר כפוף לאשור משרד הבריאות.

**2. מגורים בישוב כפרי- אזור זה מיועד למגורים, תיירות ותעסוקה (שמושי פל"ח). בשטח זה יותרו 3 יח"ד ומבני עזר כגון חנייה פרטית ומחסן ציוד. כמו כן יותרו 4 צימרים בהתאם לתקנים פיזיים של משרד התיירות ומבנים לתעסוקה לא חקלאית(ראה סעיף 3.1 א).**  
בנוסף רשאית הוועדה המקומית להיתר תעסוקה לא חקלאית במבנה חדש או במבנה הקיים ביום אשורה של תכנית זו. סך השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 520 מ'ר (עיקרי ושרות כולל יח' ארוח). **כל שטח שיבנה באזור זה עבור פל"ח ומבני אירוח יופחת מסה"כ השטח המותר בשני יעודי הקרקע- "מגורים בישוב כפרי" ו"חקלאי משולב לשימושי פל"ח (520 מ'ר סה"כ בשני היעודים) ואו יח' אירוח (160 מ'ר סה"כ בשני היעודים).** ראה פרוט שמושי פל"ח בסעיף 3.1 א. יותרו מבני פל"ח בקווי 0 בין יעוד זה לאזור חקלאי משולב.  
**מבני משק חקלאיים-בתחום המגורים -**

בנחלה יותר שימוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו בהיתר לפני מועד אשור תכנית זו. יותר שפוף מבנים חקלאיים קיימים, היתר למבנים חקלאיים אלה ינתן לתקופה קצובה של 15 שנים (בהליכי שימוש חורג) ובתנאי שהמבנה אינו לשימוש המהווה הפרעה לשימושי פל"ח ואינו לשימוש לטווח ארוך (כגון רפת, דיר, לול) אשור לשיפוף המבנה יהיה כפוף לשיקולי הוועדה המקומית ובתנאי המצאת אשור משרד הבריאות ואיכות הסביבה ולהסכמת השכנים הגובלים. כמו כן יותרו בריכות שחיה פרטיות-לא מקורות בשטח מירבי של 150 מ'ר כפוף לאשור משרד הבריאות.

**3. שטח מבני ציבור -**שטח להקמת מוסדות ומשרדים מקומיים, שרותים מסחריים ומחסנים, מועדונים ומבנים לשרות הקהילה, מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך, ספורט ואולמות.

בשטח זה יותרו שימושים ציבוריים כגון: בתי ספר, גנים ופעוטונים, מרפאה, דואר וכד'.

**4. שטח ספורט -** אזור זה מיועד להקמת מגרשי ספורט ומתקני ספורט למיניהם, בריכת שחייה ומתקנים הנדסיים.

**5. שפ"פ -**בשטח זה יותר נטיעת חורשות, גינון, וגנים ציבוריים, שטחי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם, בתי מחסה(מקלטים ציבוריים).

**6. שצ"פ -** ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מתקני משחקים ובתי שימוש ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מגרשי ספורט וכד'.

**7. שטח חקלאי -**בהתאם לתכנית ג/6540 או כל תכנית שתבוא במקומה. בנחלות יותרו שימושים בהתאם לנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות מצ"ב.

**8. שטח חקלאי מיוחד -** יותרו שימושים בהתאם לנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות מצ"ב.

**9. בית קברות -**חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, מבנים לצורך פולחן דתי, מחסן כלים וכל מבנה לשרות בית העלמין ומבקריו, על פי תכנית בנוי מצורפת לתכנית זו ובהתאם להוראות תמ"א 19. הקרקע המיועדת לקבורה תשמש לקבורת נפטרי הישוב רם און בלבד וללא מטרות מסחריות.

**10. אזור משקי -**שטח המיועד להקמת מבנים לגידולים חקלאיים, גידולים חקלאיים, עיבודם ואריזתם, מבנים לאחסנת כלים וחומרים וכל מבנה לשרות המשק החקלאי, המבנים החקלאיים ימוקמו במרחקים הנדרשים ע"י משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. לא תותר הקמת רפתות ולולים אלא לאחר אישור תכנית מפורטת לשם כך. במידה ויהיו גידולים חקלאיים בשטח זה לא יותר ריסוס מכל סוג עקב הקרבה לבתי מגורים.

**11. תחנת תדלוק -** בהתאם להוראות תכנית ג/11898 המאושרת.

**12. אזור מלאכה ותעשייה -** ישמש להקמת מפעלים של הישוב (מפעלים בלתי מזיקים ובאישור משרד הבריאות ואיכה"ס).

13. **אזור עתיקות** - לא ינתן היתר להריסה או בניה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, חפירה, כרייה, שינוי תיקון או תוספת בעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות תשל"ח-סעיף 29 א'.

14. **דרכים (כולל דרך גישה ודרך שדה)** ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

15. **דרך להולכי רגל** - ישמש למעבר רגלי בלבד. לא תותר בניה בשטח זה.

16. **אזור חקלאי משולב** -

באזור זה יותרו מבני משק ושימושי פל"ח (כולל תיירות) ובהתאם להגדרות פל"ח (סעיף 3.1.א הנחיות וזכויות בנייה). בנוסף רשאית הוועדה המקומית להתיר תעסוקה לא חקלאית במבנה חדש או במבנה הקיים ביום אשורה של תכנית זו. סך השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית בשטח מגורים באזור כפרי ובשטח זה לא יעלה על 520 מ"ר (עיקרי ושרות כולל יח' ארוח) כל שטח שיבנה באזור זה עבור פל"ח ומבני אירוח יופחת משה"כ השטח המותר בשני יעודי הקרקע - "מגורים בישוב כפרי" ו"חקלאי משולב לשימושי פל"ח (520 מ"ר סה"כ בשני היעודים) ו/או יח' אירוח (160 מ"ר סה"כ בשני היעודים) יותרו מבני פל"ח בקווי 0 בין יעוד זה לאזור המגורים באזור כפרי.

### 3.1 א. פל"ח: הגדרות

פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכללת פעילויות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, משפחתון/צהרון, אחסנה במבנה סגור, מלאכה זעירה שאינה מהווה מטרד סביבתי, חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ולתושבי המקום והסביבה וכד'. (ראה סעיף 4 בהמשך)

**מבנה לפל"ח:** מבנה חדש שהוקם או מבנה חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שימושי פל"ח.

#### הנחיות זכויות בניה לפעילות פל"ח:

1. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 520 מ"ר. (עיקרי ושרות כולל יח' ארוח).
2. ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 250 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. השטח המיועד לשימוש פל"ח על פי סעיף זה יופחת משטחי בניה מותרים לשימושי פל"ח לפי תכנית זו (520 מ"ר).
3. \* לא יוצא היתר בניה למבני פל"ח שהינם לאחסנה, מלאכה זעירה וחנויות אלא לאחר המצאת אשור משרד הבריאות, המשרד לאיכה"ס, דוח יועץ אקוסטיקה ונספח פתרונות תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תחבורה. שטח החנות יהא עד 50 מ"ר.
4. לא יוצא היתר בניה לפל"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לוועדה המקומית.
5. הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:
  - א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
  - ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון או חומרים עמידים אחרים.
  - ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית.
  6. תנאי להיתר בניה לפעילות פל"ח הינו הגשת תכנית בניוי לאשור הוועדה המקומית.
  7. בחלקות 8+54 יותר השימוש הקיים בסככות חקלאיות קיימות לצורך סדנאות עץ לחובבים.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בהתאם להכנית זו.

צפיפות לדונם	צפיפות למגרת' לח' למגרת' ש' למגרת' לח' למגרת' ש'	מס' קומות	גובה מקסי' * גובה	סה"כ אחוזי בניה	תכנית קרקע	אחוז עיקרי בניה	אחוז עיקרי בניה	אחוז שרות בניה	אחוז מתחת למפלס הכניסה	אחוז מעל מפלס הכניסה**	קווי בנין ***			מגרש מיני' (במור) די	תכלית שם האזור (שימושים עיקריים)
											קד'	אח'	צי די		
2	1	2	8	E 35%	30%	25%	10%	B ---	A 35%	5	3	3	500	אזור מגורים ב' מגורים	
										5	3	3	כפי או 2500 לצורכי פל"ח	מגורים בישוב כפרי	
										1	3	0	חניה-		
	3	3	15	75%	45%	60%	15%	---	60%	5	3	3	1000	אזור תעשייה ומלאכה זעירה	
		3	15	45%	35%	25%	20%	---	45%	5	3	3	1000	מבני ציבור וספורט	
		1	3	5%	5%	5%	---	---	5%	5	3	3	400	שפ"פ	

**ראה פרוט בטבלה מצורפת סעיף 3.2 א**

	1	4 מ'	8%	8%	---	8%	---	8%	5	3	3	2500	בית קברות
	3	12 מ'	35%	25%	---	10%	---	35%	5	3	3	5000	שטח ספורט
<b>בהתאם לתכנית ג/11898 המאושרת</b>													
<b>שטח הקלאי ****</b>													
<b>בהתאם לנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות מצ"ב</b>													
<b>שטח הקלאי מיוחד</b>													
		קומה אחת, גובה עד 5 מ'	1000 מ"ר	45%	750 מ"ר	250 מ"ר	---	1000 מ"ר	5	5	3	1750	אזור משקי ****
					<b>ראה פרוט בטבלה מצורפת סעיף 3.2 א</b>				0	0	3	כפי שקיים ****	אזור חקלאי משולב

\* גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נקי ונקי, ואינו כולל מתקנים טכניים הנדסיים.

\*\* תותר העברת אחווי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

\*\*\* קווי בנין - ראה פרק ג' סעיף 4.

\*\*\*\* כפוף לאישור משרד החקלאות ומשרד לאיכה"ס ובתנאי שהמבנה המבוקש אינו גובל בפעילות פל"ח-לצרכי נופש. לא תותר הקמת רפתות או לולים בשטח זה אלא בתכנית מפורטת בלבד.

\*\*\*\*\* יותרו קווי בנין 0 (למבני פל"ח) בין יעוד החקלאי המשולב לאזור המגורים באזור כפרי.

טבלת זכויות והוראות בניה-לאזור מגורים בישוב כפרי ובחלקאי משולב  
 3.2.א. (נחלות) \*

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מצעני (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תכנית (%) משטח המגרש	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר) (2)	שמאלי (6)	ימני (6)	קדמי (6)	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי הקובעת (1)	בניה מעל הקובעת	שטחי בניה מעל הקובעת	שרות	עיקרי שרות	מעל לקובעת	גודל מגרש מצעני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	סה"כ שטחי הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	סה"כ שטחי הקובעת																							
													סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	סה"כ שטחי הקובעת																
מגורים בישוב כפרי		למי תשריט	750	--	--	750	20%	3	1.5	9 מ' גג רעפים 7.5 מ' גג שטוח	2	--	5	3	3	3	3	3	600	150	750	750	150	600	למי תשריט	1M-17M, 22M, 33M-35M, 40M-47M, 52M-57M, 64M-70M, 75M-76M, 78M-85M, 90M-100M, 136M-141M,					
מבני משק חקלאים בתחום חקלאי משולב (5)		למי תשריט	90	--	--	90	3.6%	--	--	9 מ'	1	--	5	3	3	3	3	3	90	--	90	90	--	90	למי תשריט	כנ"ל ובנוסף- 1P-17P, 22P, 33P-35P, 40P-47P, 52P-57P, 64P-70P, 75P-76P, 78P-85P, 90P-100P, 136P-141P,					
מבנה קיט ואירוח כפרי (באזור המגורים והחקלאי המשולב)		--					6.4%	4 קיט	1.6	6.5 מ' לגג רעפים 4.5 מ' גג	1	---	3	3	3	3	3	3	160		520 (7)	160		160	--	--					
מבנים לשימוש פל"ח (באזור המגורים והחקלאי המשולב) (8)		--					20%	--	--	8 מ' גג שטוח, 9 מ' גג משופע או לפי	2+ קומות תת קרקעית.	---	3	3	3	3	3	3	500	20	520	520	20	500	--	--					
סה"כ		--					50%												1350	150	1520 (3)	1520	150	2,500	--	--					

זכויות בניה לשימושי פל"ח ואירוח כפרי כוללות גם את אזור המגורים וגם את השטח החקלאי המשולב סה"כ גודל מגרש 2,500 מ"ר.



- (1) תותר העברת אחוזה בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) מבנים קיימים, בעלי היתר בניה כדון, בקווי בניה שאינם תואמים את הטבלה, יותרו כפי שהם בתחום הנחלה. הועדה המקומית תהא רשאית לנייד שטחי בניה בין השימושים השונים המאושרים בתוך ראש הנחלה בכפוף לאישור תכנית בניוי הכללת פתרונות תחבורה וחניה ואשור משרד לאיכה"ס.
- (3) סה"כ שטחי בניה - בהתאם למאוסר ביום.
- (4) תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי - 1 מ' וצדדי 0 ובהסכמת השכן.
- (5) מבנים אלה יהיו כפופים לאשור משרד החקלאות ומשרד לאיכה"ס. כולל מרחקים ממבנים המשמשים למגורים.
- (6) תותר בריכת שחיה כפוף להוראות משרד הבריאות. בקו אחורי - 0.
- (7) מתנכם יאושרו עד 50 מ"ר חנות ועד 450 מ"ר אחסנה/סדנא.
- (8) אמרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית, פרט לקיט, לא יפחת מ-15 מ' מכל מבנה אחר בשימוש למגורי קבע.
- ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי מרחק המבנה לתעסוקה ממבנה אחר המשמש למגורים לא יפחת מ-6 מ' וזאת עקב הגבלות פיזיות ג. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית ממבנים אחרים באותה נחלה שאינם משמשים למגורים, יהיה 0 מ' בתנאי שיתקיימו הוראות סעיף א. + ב. לעיל ביחס למבנים שאינם בתחום אותה נחלה.
- ד. לגבי מבנים לשרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים תלות הוראות סעיף 3.1 (3,5) ולמבנים אחרים הוראות סעיף 3.1.5.
- (9) נחלות בעלות שטח מגורים קטן או גדול מ-2500 מ"ר יאושרו כפי שהם ויהיו בעלי אותן זכויות בניה.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

- א. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי.
- ג. תנאי להוצאת היתר לפל"ח הינו אישור תכנית בינוי עקרונית הכוללת פתרונות מלאים לתשתית, גישה וחניה, כולל חומרי גמר, ואישורה ע"י הוועדה המקומית.

#### ב. - תשתיות:

##### מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

#### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

#### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אווריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

### חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה של נחלות למגרשי בניה כמצוין בתשריט.
- 1.2 לא יוצא היתר אלא לאחר אשור תשריט חלוקה, לפי גבולות תכנית זו, ע"י הוועדה המקומית.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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

### 3. רישום:

תוך 8 חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. 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:

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

### 6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 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.

כאשר מוצעת חניה בקו אפס צידי יש לקבל הסכמת השכן והניקוח יהיה לכיוון מגרש המבקש.

## 9. עתיקות:

- 9.1 השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדן 2989/0 זבדון, תל"י י"פ 4318 עמ' 3997 מיום 13/7/1995 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
- 9.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תנואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 9.3 במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/הצלה מדגמית) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 9.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 9.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תכנית חדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

## 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 שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## 12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

## 13. הנחיות סביבתיות לשילוב שמוש תעשייתי ושימושי מגורים בסמיכות

1. היתר בניה למבנה תעשייה יכלול, בנוסף לאמור לעיל, תנאים ומגבלות לעסקים ושימושיהם, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו, כך שלא תהיה חריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים, ובין השאר בהתייחסות לנושאים הבאים:
  - א. שפכים: בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת ביוב מרכזית.
  - ב. זיהום אוויר: המבנה יכלול תכנון למערכת אוורור וסילוק מוסדר של מזהמי אוויר מן המבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים למניעת פליטת מזהמים מכל חלקי המבנה.
  - ג. רעש: יתוכננו אמצעים להוספת אטום לרעש למבנה ולחלקיו ובכל מקרה במידה ויהיו מטרדי רעש ינקטו ע"י היזם כל האמצעים שיידרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה לצורך הקטנת מטרד הרעש.
  - ד. פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל ומאפיינים תברואתיים מספיקים להכלת כמויות אשפה לסוגיהן, הצפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה, לסוגים שונים של אשפה כולל מקום ואמצעים למחזור.
  - ה. בדיקת התאמה: תכנון הקמת עסק במבנה תעשייתי, יותנה באשור הוועדה המקומית והגוף הסביבתי, באשר להתאמתו לשימושים ידועים אחרים סמוכים לאותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.
  - ו. בקשה להיתר הכוללת שמושי קרקע מעורבים תלויה בפרוט סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה, פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על אחרת והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן. פרוט מקומות חניה ושטחי חניה לפי תקן עבור כל שמוש קרקע. אשור הגוף הסביבתי לערוב השימושים.
  2. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה ומי המורשה מטעמו..
  3. חומרים מסוכנים-טווח הסיכונים של חומרים מסוכנים לא יחרוג מתחום המגרש.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 מייד

## 4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

# נספח הוראות תכנוניות וסביבתיות

## למבנים חקלאיים בנחלות

### (בשטח חקלאי וחקלאי מיוחד)

#### מטרות

1. הסדרת זכויות בניה למבנים חקלאיים באזור המשקי.
2. קביעת כללים למניעת פגיעה באיכות הסביבה כתוצאה מהשימושים השונים במבנים החקלאיים ומניעת מטרדים סביבתיים העשויים להיווצר עקב הקמת המבנים החקלאיים ועקב פעילותם השוטפת בקירבה לשימושי קרקע אחרים.

#### 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"כ (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 לאכסון וגידול עופות (לרבות תרנגולות, הודיים, 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 חדרי 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 לשטיפה 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, התשנ"ג – 1993.
- מפסמה** : 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 בתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה
  - משרד משקי
6. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי .
7. דרכי גישה, חניות וגינון.
8. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.

## תנאים למתן היתר בנייה

- 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 וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
  - ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
  - ד. תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים :
    - 1) אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
    - 2) אישור משרד הבריאות
    - 3) אישור שרותי כבוי אש
    - 4) 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.
- 5) 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 ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.
  - 6) תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באיזור 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.
  - 7) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.
  - 8) בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.
  - 9) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים : א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף תכליות ושימושים ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.
  - 10) לא תותר הקמת מרכז מזון במסגרת תכלית זו ובמסגרת אחוזי הבנייה הנ"ל.
  - 11) תנאי לטופס 4 למבנה חקלאי לבע"ח-אשור המשרד להגנת הסביבה להטמעה בפועל של דרישות סביבתיות

## 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. מצורפת טבלת מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים של משרד החקלאות.

## גמר שימוש במבנים

5. 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בע"ח 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 למטרתו 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 מחוץ למתקן 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 פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת – הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

## חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו 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 וחיתוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי 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 תהיינה אטומות לחלוטם ותיבנה 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 תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הרית.
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"י – 1949

## רעש

- כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"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 חצרותריה 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, שכוון 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 שמחוץ 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 מכוון 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 ו/או פיטום, הודים)

1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי-נגר שמקורם מאזורים חיצוניים 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 השלשת 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 מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל המערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
6. יש להקים מערכת ו/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 יחלחו 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.

## טבלת זכויות והוראות בניה – באזור חקלאי וחקלאי מיוחד בלבד

יעד	גודל מגרש / מזערי / מירבי (מ"ר)	שטח בניה במטרים		אחוזי בניה כוללים (%) ***	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)			אחורי	
		מ"ר עיקרי	מ"ר שרות					סה"כ שטחי בניה **	קדמי	צידי- ימני		צידי- שמאלי
שטח חקלאי (בנחלות) - <b>בתי צמיחה</b>	על פי החקיים בחלקה א'	80%	--	80%	80%	10	1	בהתאם לטבלת ההצבות המצורפת בדף מספר 18 בנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בנחלות				
מבנים לגדול בע"ח (רפתות, דירים)	על פי החקיים בחלקה א'	40%	--	40% ***	40% ***	12 מ'	1	בהתאם לטבלת ההצבות המצורפת בדף מספר 18 בנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בנחלות				
						4 מ'						
מבנים אחרי- בית אריזה, מחסן חקלאי, סככות חקלאיות, עבוד תעשייתי ביתי	על פי החקיים בחלקה א'	2000 מ"ר	--	2000 מ"ר	2000 מ"ר	10	1	בהתאם לטבלת ההצבות המצורפת בדף מספר 18 בנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בנחלות				
משרד משקי		50 מ"ר	--	50	50 מ"ר	4	1	3	3	3	20	

- \*\* סה"כ זכויות הבנייה למבנים חקלאיים בנחלה, אינו מצטבר ולא יעלה על 80% בכל מקרה. לא תותר ניווד זכויות בנייה מחלקה א' לחלקה א' אחרת.
- \*\*\* לא יותרו מבנים חקלאיים בתחום שטח חקלאי משולב העלולים לגרום למפגע ויזואלי או סביבתי אלא לאחר הגשת מסמך סביבתי וקבלת תגובת השכנים.

**נספח - הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות למרחקי הצבה מינימליים בענפי**

**משק חקלאי במגזר הכפרי (מרחק במטרים)**

(עדכון ליום 1/1/95)

ס. ע. י. ה.	המבנה	מבני מעדים	מגבול דרך ותעלות	מגבול דרך שירות ללולים אחרים	מגבול חלקה שכנה	בתוך השלוחה	בין השלוחות	מלולי הסגר, רבייה וטיפוח ומדנניות	מבני משק אחרים (רפת, דיר, אורווה)	צמיחת מבחי	ממסע ופרדס	מטווחי כותנה
1.	בתי אימון לעופות (4)	20	5		6	12	300	300	12	12	10	50
2.	לולים למסילות	20	5		6	12	300	300	12	12	10	50
3.	לולים לעופות על רפר (באווזור טבעי או מבוקר)	40	5		6	12	300	300	12	12	20	50
4.	לולי מרגיות והודונים	40	5	30	6	12	300	300		40	30	50
5.	לולי החיים למיטוס	40	5		6	12	300	300	12	40	30	50
6.	לולי רבייה, טיפוח (קל, כבד, והודים)	40	5	30	6	12	300	300		40	30	50
7.	לולי הסגר - יבוא	40	5	30	6	12	300	500		40	30	50
8.	מדנניות	40	5	30	6	12	300	500		10	10	50
9.	לולים לאהים ועופות מים אחרים	40	5		6	12	300	300	12	12	10	50
10.	יענים - אמו/מיטוס	40	5		6	12	300	300	12	12	20	50
11.	יענים לרבייה	40	5	30	6	12	300	300	12	12	20	50
12.	יונים ופסיונים	40	5		6	12	300	300	12	12	20	50
13.	מבנה, או סככת רפת (5)	20	5		3	5	300			12	3	
14.	מבנים לצאן	30	5		3	5	300		4	12	3	
15.	אורווה	20	5		3	5	100		4	12	3	
16.	מרכז מזון בקיבוצ, או ציבורי במושב (6)	150	5		6		500		100		3	
17.	מבנים לחמיק ואחסון מזונות במשק משפחתי בודד	40	5		3		300		4	4	3	
18.	מכון רדייה (7)	20	5		3				12			
19.	בתי צמיחה פרחים וירקות	20	5		6	12	40		12	12	5	
20.	בתי צמיחה מחוממים באויר (8)	50	5		6	12	40		12	12	5	
21.	בתי רשת צל	20	5		3	3	40		4	4	5	
22.	בתי גידול לפסדיות	20	5						10	10	3	
23.	כלביות - ענף מסחרי	100	5						12			

פרק 5. חתימות

5.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28/3/10	רם-און מושב עובדים להתשבות חקלאית שתופית בע"מ	מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית- "ירם און"		מושב רם און	מגיש התכנית
28/3/10	רם-און מושב עובדים להתשבות חקלאית שתופית בע"מ	מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית- "ירם און"		מושב רם און	יוזם התכנית
				מ.מ.י צפון מושב רם און	בעלי עניין בקרקע
20/10/07		זהבי איתי אדריכלים	058498239	זהבי איתי	עורך התכנית

• תאריך הכנת התכנית: 17/11/2005

• תאריך עדכון התכנית: 27/9/06, 9/10/06, 24/9/07, 1/11/2007, 1/8/2008, 17/3/2010

מחמד אעבי  
מודד מוסמך  
מ.ר. 788