

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17555

שם תוכנית: "חלוקת שטח המגורים מחדש ותוספת פל"ח, מושב היוגב"

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="231 1093 715 1317" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון            חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965            אישור תכנית מס' 17555            הועדה הממוזנת לתכנון ובניה החליטה            ביום 25.8.10. לאשר את התוכנית            סמנכ"ל לתכנון            יו"ר הועדה המו"מית</p> </div>	
<div data-bbox="263 1658 694 1846" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 17555            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....            מיום .....</p> </div>	

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית**  
 17555/ג  
 "חלוקת שטח המגורים מחדש ותוספת פל"ח, מושב היוגב"

**1.2 שטח התכנית**  
 31.431 דונם.

**1.3 מהדורות**  
 שלב  
 מספר מהדורה  
 תאריך עדכון  
 מילוי תנאים לתוקף  
 1  
 17/9/10

**1.4 סיווג התכנית**  
 סוג התכנית  
 סוג איחוד וחלוקה  
 סמכות ראשית  
 מטפלת בתכנית  
 אופי התכנית  
 תכנית מפורטת  
 אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים  
 ועדה מחוזית  
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**  
**1.5.1 נתונים כלליים**  
 מרחב תכנון מקומי  
 קואורדינטות  
 יזרעאלים  
 219,150 : 724,400

**1.5.2 תאור מקום**  
 מושב היוגב (משמאל לכניסה)

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**  
 רשות מקומית  
 התייחסות לתחום הרשות  
 מועצה אזורית עמק יזרעאל.  
 חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**  
 ישוב  
 שכונה  
 רחוב  
 מספר בית  
 מושב היוגב  
 ל"ר  
 ל"ר  
 ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11467	מוסדר	חלק	חלקה 4 (משק 76)	21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
11467	11480

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות				
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	5474	מרקם שמור משולב, רגישות סביבתית גבוהה שטח שמור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35
30/7/2007	5696	שטח ללא הגבלות סביבתיות, אזור כפרי	כפיפות	תמ"מ 9/2
16/8/2007	5704	אזור פגיעות מי תהום- ג' התכנית אינה מהווה סיכון למי תהום.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
27/5/2003	5189	תכנית זו משנה את תכניות המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	ג/12140

1.7 מסמכי התכנית										
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	
	ו. מחוזית	זחבי איתי	7/3/2007	לי"ר	1	26	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית	
	ו. מחוזית	זחבי איתי	7/3/2007	לי"ר	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-9590445	לי"ר	04-9590688	מושב היוגב	לי"ר	לי"ר	054940721 059089243	בראון ענת דורון	לי"ר	

### 1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
	04-9590445	לי"ר	04-9590688	מושב היוגב	מושב היוגב - אגודה חקלאית שתופית בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	04-6558211		04-6558211	רח' החרמון 2	מ.מ.י-מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	מ.מ.י מחוז	לי"ר	

	04-9590445	לי"ר	04-9590688	נצרת עלית	לי"ר	לי"ר	054940721 059089243	צמח בראון ענת ודורון	לי"ר	חוכר
				מושב היוגב						

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרכל
ZEHAVYI@netvision.net.il	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב ציפורי 17910	זהבי איתי אדריכלים	086522	0584982395	זהבי איתי	אדריכל	אדרכל
לי"ר	04-6593542	052-2830140	04-6593542	כפר זלפה 176. ת.ד.	לי"ר	914	לי"ר	עדנאן זיתונאי	מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאלים
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**

"אחוד וחלוקת שטח המגורים והוספת שמושי פל"ח"

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- אחוד וחלוקה של שטח המגורים בהסכמת הבעלים.
- 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 ופיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	31.431 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	---	535	---	535	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
	---	2 יח"ד	---	2 יח"ד	מס' יח"ד	
440 לקייטרינג או 300 מ"ר	---	440	+440	---	מ"ר	
לפל"ח אחר	---	2	+2	---	יח"א	

**3.0 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח		
	לי"ר	101	מגורים בישוב כפרי
		102	קרקע חקלאית
		103	דרך מאושרת

## 4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

### 4.1 מגורים בישוב כפרי (מצב מוצע)

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

#### שימושים

#### 4.1.1

- א. מגורים-על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/12140 המאושרת.
- ב. פלי"ח כדלהלן-  
 שרותי משרד (עד 125 מ'ר)  
 סדנאות, אומנות (עד 250 מ'ר)  
 שרותי צהרון, משפחתון ומעון לקשישים (עד 250 מ'ר).  
 מטבח להכנת מזון וארוחות מוכנות (קייטרינג) (עד 440 מ'ר).
- ג. חדרי אירוח (צימרים)-  
 יותר לבנות 2 יחידות אירוח במשולב ו/או בנפרד מבית המגורים, סה"כ השטח המירבי ליח"א הוא 80 מ'ר (40 יח"א). תוקצה חניה לחדרי האירוח בתחום המגרש.
- ד. בטחון ובטיחות.
- ה. מערכות טכניות ומתקני שרות המשמשים את המגורים ואת יתר השימושים המותרים.
- ו. מחסן במשולב עם בית המגורים או במבנה נפרד במסגרת קווי הבנין, במבנה אחד ליח"א דיוור (לא כולל יח"א הקטנה-עד 55 מ'ר).
- ז. חניה מקורה:
1. מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כוונים) או בנפרד כמפורט מטה.
  2. ניתן לבנות בקו בנין צידי 0- בהסכמת השכן וקדמי 0 באישור הוועדה המקומית. במקרה של קו בנין 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה לכוון השכן.
  - ח. קומת עמודים מפולשת תחשב במנין הקומות המותרות.
  - ט. בריכת שחייה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד). שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מ'ר. בריכה מקורה תמוקם במגבלות קווי הבנין המותרים. שטח בריכה לא מקורה למעט מתקנים טכניים לא יחשב באחוזי הבנייה.
  - היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וכל רשות מוסמכת נוספת לפי הנחיות הוועדה המקומית ובאישורה.
  - י. מבני משק חקלאיים ומרכזי מבקרים לאזור החקלאי של הנחלה.
- בתחום המגורים בחלקה יותר שמוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו. מבני משק מוצעים חדשים יותר להקים באזור חקלאי בחלק החקלאי של הנחלה ולא באזור המיועד למגורים.

#### הוראות:

#### 4.1.2

- א. השטחים הפנויים מסביב לבית:
- 1) בעלי הבתים יחויבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבנייה.
  - 2) בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעיים. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים, כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.
  - 3) אתריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.
- ב. גידור:  
 תותר גדר בנויה עד 1 מ' מעל הקרקע המתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ' לאישור הוועדה המקומית, בסמכות הוועדה המקומית לאשר גדר בנויה גבוהה יותר לצורך הסתרת מפגעים. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים 2 מ'.
- ג. פילרים וגומחות אשפה:  
 מיקומם וצורתם תקבע במסגרת בקשה להיתר בניה ואישור הוועד המקומי, הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך כולל חב' חשמל.

- ד. פל"ח:
1. השטח המותר לפל"ח כולל את תחום המגורים בנחלה.
  2. שטח בנייה כולל (עיקרי ושרות) למבנה המיועד לכלל התעסוקות הלא חקלאיות לא יעלה על 300 מ"ר (עפ"י החלטת ולנת"ע מחוזית מיום 29.10.07) או 440 מ"ר לשימוש מטבח לקייטרינג, (עפ"י החלטת ועדת משנה לתכניות מפורטות מיום 17.9.08).
  3. מגבלות מרחקים בתוך שטח המגורים בנחלה:
    - מבנה חדש ימוקם במרחק של לא יפחת מ-6 מ' מכל מבנה אחר. בסמכות הוועדה המקומית לאשר מבנה פל"ח במבנה הצמוד למבנה המגורים או בתוכו.
  4. היתרי בנייה יוצאו בתנאים הבאים:
    - היתר לשימוש פל"ח בשטח המותר ינתן רק לבעל הזכות בקרקע שחוכר את הקרקע בחכירה לדורות או בחוזה זמני מתחדש, למטרות שמוש חקלאי בנחלה.
    - השימושים יותרו רק בתנאי שהם לשימוש האישי של בעל הנחלה.
    - הצגת פתרון לשפכים, חיבור למע" הביוב המרכזית, התאמת המערכת לכושר הנשיאה של הישוב וקבלת אישור הרשויות המוסמכות. החיבור לביוב יאושר ע"י מחלקת ההנדסה של המועצה האזורית.
    - הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגורים. התכנית תכלול פתרונות מים, ביוב, גובה המבנים הקיימים והמתוכננים, מפלסי הכניסה, נגישות וחניות. בהיתר הבניה יוצג מימוש אפשרי של כל הזכויות המותרות למגורים בנחלה.
    - מתן היתר להקמת מבנה חדש לשימוש פל"ח או לשימוש פל"ח במבנה קיים, יותנה בהגשת בקשה על פי חוק התכנון והבניה ועל פי החוק לרישוי עסקים.
    - קבלת אישור היחידה הסביבתית ומשרד הבריאות, לשיקול הוועדה המקומית.
    - באחריות מבקש ההיתר לדאוג למקום מרוכז לאיסוף האשפה במקום ממנו נעשה פינוי ע"י הרשות המקומית, לשביעות רצון הוועדה המקומית.
    - בעלי הנחלות שיקבלו היתר, יממנו על חשבונם את הוצאות התשתית הנוספות למושב בגין הפעלת העסקים שיאושרו במידה ויהיו.

<b>4.3</b>	<b><u>דרכים</u></b>
------------	---------------------

4.3.1 בהתאם לתכנית מאושרת ג/12140. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך למיניהם.

<b>4.4</b>	<b><u>קרקע חקלאית</u></b>
------------	---------------------------

4.4.1 יותרו שימושים בהתאם לתכנית ג/6540 ובהתאם לנספח הנחיות סביבתיות בסעיף 5.9.4 וטבלאות מרחקי ההצבה המצורפים לנספח. לא תותר הקמת מבנים לגידול בע"ח כל עוד קיימת פעילות קייטרינג.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזור הקלאי	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				שטחי בניה כוללים	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	הכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (2)		יעוד										
			מתחת לכניסה הקובעת (1)	עיקרי שרות	שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת (1)						שרות	מעל לכניסה הקובעת	מרחק מתחת לכניסה הקובעת	צידוי- ימני (3)		צידוי- שמאלי (3)									
אזור הקלאי	102	4,580	101	535	146	681 מ"ר	2	0.44	15%	9-10 גג-טוח משופע	2+ עליות גג	---	3	3	מגורים											
																כפי שקיים בתשריט	*80	---	---	300 מ"ר לפעילות פל"ח *	2 יח' קלט	---	---	---	---	מבנה קיט ואירוח כפרי
בהתאם לתכנית ג/6540 מאושרת **																										

\* יתרו שמושי פל"ח בשטח של עד 300 מ"ר (עפ"י החלטת ולנת"ע מחוזית מיום 29.10.07 או 440 מ"ר לשימוש מטבח לקייטרינג, עפ"י החלטת ועדת משנה לתכניות מפורטות מיום 17.9.08).

\*\* לא תותר בניית מבנים לגידול בע"ח כל עוד קיימת פעילות קייטרינג בנחלה.

\*\*\* יתרו 2 יח"ד ויח"ד להורים בשני מבנים (בהתאם לתכנית ג/12140 המאושרת).

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(2) מבנים קיימים, בעלי היתר בניה כדין, בקווי בניה שאינם תואמים את הטבלה, יותרו כפי שהם בתחום הנחלה.

(3) תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי - 1 מ' וצידוי 0 ובהסכמת השכן.

(4) תותר בריכת שחיה כפוף להוראות משרד הבריאות. בקו אחורי - 0.

(5) א. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית, פרט לקיט, לא יפחת מ-10 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. מרחק מבנה פל"ח ממבנה חקלאי לא יפחת מהמרחקים הנקובים בטבלאות מרחקי ההצבה המעודכנים של משרד החקלאות.

## 6. הוראות נוספות

## 6.1 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 המקומית.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ד. לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא הסכמת בעלי הקרקע.
- ה. 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 1-3ב', 42א'-73)
3. חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב - 1992

## 1. מטרדי תנועת כלי רכב:

לא תותר פעילות העלולה לגרום מפגעי או מטרדי תנועת כלי רכב עקב ריבוי ו/או צפיפות בתנועה באזורים מסוימים, ובמיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות החקלאית הרגילה בנחלה.

## 6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

### 6.3 הפקעות לצרכי ציבור

6.3.1 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.

### 6.4 היטל השבחה

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

### 6.5 אשפה

6.5.1 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.

### 6.6 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.

### 6.7 פיקוד העורף

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

**6.8 תשתיות**

1. **מים:**  
אספקת מים 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.

**6.9 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 והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.9.1 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.

**6.9.2 חלוקה ורישום**

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.9.3 הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבניוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.9.4 עיצוב אדריכלי**

- א. כחלק מהגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:200/1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', 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.

**6.9.5 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 תכסית 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 מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.  
תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה 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 ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/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 המועצה 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 במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.9.7 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.9.8 הנחיות סביבתיות למבני פל"ח בנחלה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, בין היתר בנושאים הבאים:

א. במבנים רלוונטיים – הגשת תכנון למערכות האוויר של הבנין ליחידה הסביבתית האחראית. תוכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.  
תוכניות ומיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית האחראית ולאגף התברואה של המועצה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

## ד. פלי"ח:

1. חומרים מסוכנים – לא יותר שימוש פלי"ח אשר במסגרתו ובמהלכו נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993 או אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן לא יותר שימוש פלי"ח אשר במהלכו נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.

## 2. אחסון:

- לא תותר פלי"ח המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.
- לא תותר פלי"ח המשמשת ליצור ואחסון חומרי הדברה וחומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה.
- לא תותר אחסנה של פסולת, לרבות גרוטאות, חומרי בנין משומשים, חומרים לשימוש חוזר וכד'.
- אחסון חומרי מזון, יותר רק אם בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת ומשיכת מזיקים למיניהם.

## 3. מים ושפכים:

- יותר שימוש פלי"ח בתנאי שהשפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מדרישות הרשויות המוסמכות לכך, ובלבד שפתרון הביוב המוצע מסוגל לקלוט את הכמויות.
- איכות: למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות היצרנית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, ידרש טיפול קדם בתחום העסק/הפעילות לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.

## 4. איכות אויר:

- שימוש באנרגיה יעשה רק באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית, או כל פיתרון אחר שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- הכמות השנתית לא תחרוג מ-3000 ק"ג גז או 3000 ליטר נפט/סולר.
- אסורה פליטת עשן, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית. ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו, יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעותם בחוק מניעת מפגעים.

## 5. פסולת מוצקה:

- תותר אשפה ביתית או פסולת מסוג וכמות שתוגדר מראש ותקבל את אישור מחלקת התברואה של המועצה האיזורית. יוגדרו תנאי האצירה והפינוי על פי הנחיות מחלקת תברואה וההנדסה של הרשות המקומית בין אם באמצעות המועצה או שרות חיצוני.
- פסולת מכל סוג, עד לסילוקה, תוחזק בכלי אצירה סגורים, שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים, בכלל זה משטחי הצבתם. כל זאת על פי הנחיות מחלקת תברואה והנדסה.
- כמות הפסולת המיועדת לפינוי באמצעות מערך האצירה והפינוי של המועצה, תוגבל ולא תעלה על כמות פסולת ממוצעת בישראל של 3 יחידות דיור = לא יותר מ-150 ליטר ליום או 25 ק"ג ליום. מעבר לכך, ידרשו כל אצירה וטיפול בתחום העסק/הפעילות (כבישה, גריסה או כל טיפול אחר שיבטיח אצירה ופינוי תקין על פי הנחיות מחלקת תברואה והנדסה).
- מרכיבי פסולת ראויים למיחזור, יחוייבו בהפרדה דרך מרכזי הפרדת הפסולת בישובי המועצה. במקרה של כמויות מעבר למצוין, יחוייב העסק/הפעילות בהצבת מתקנים להפרדה בהתאם לצרכיו על פי הנחיות מחלקת תברואה והנדסה.

## 6. רעש ושעות פעילות :

- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. יש להבטיח הפחתת מפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור מגורים (עירוני) לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד לרבות שעות מנוחה.
- בשעות היום (06:00-19:00) – עד 45 dB (A).
- בשעות הלילה (19:00-06:00) - לא יעלה על רעש הרקע.

## 7. שימושים בקרקע בשטח פתוח – מחוץ למבנה :

- יחולו אותן מגבלות, כפי שפורטו לגבי שימוש בתוך מבנים. בנוסף יש להבטיח מרחק מינימלי מבית מגורים שכן, שלא יפחת מקווי הבנין באותו מגרש.
- לא יותרו שימושים/פעילויות שעלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית כגון: מפעלי בטון ובלוקים, מוסכים, תחנות דלק וכד'.

## 8. מניעת מטרדים :

הועדה המקומית תהיה ראשית לדרוש, כתנאי למתן היתר, ביצוע עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש היתר, וכל זה על חשבון המבקש.

## 6.9.9 הוראות והנחיות נוספות לאזור החקלאי בנחלה

סעיף זה מתייחס לתא שטח 102

### 6.9.9.1 א. בקשה להיתר בניה עבור מבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים:

- מפה מצבית מעודכנת/ערוכה ע"י מודד מוסמך הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות.
- מרחקי ההצבה בין המבנים החקלאיים השונים ובין מבנים חקלאיים ליעודי קרקע אחרים לא יפחתו מן המפורט בטבלת מרחקי ההצבה בסעיף ג.10 ובהתאם לפרסומי משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת על פי הגדול בין השניים.
- תכנית פיתוח מפורטת למגרש הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם מפלסי המגרש והדרכים בו, קירות תומכים, ניקוז, טיפול בשפכים, סילוק אשפה, מתקני פגרים, פתרון נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינות, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון: נטיעות הפרדה והסתרה בין המבנה לדרכים ראשיות ואזוריות סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדררונות ושפכי עפר, הכל כפי שתקבע הוועדה המקומית.
- תכניות חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פרוט חומרי הבניה, הגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו זמן. יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכויות אור ואוויר של המבנים הסמוכים.
- פירוט כל המתקנים הטכניים כגון: מפוחים, גנרטורים, מעבים ומדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי גז ודלק וכל מתקן אחר הכלול במבנה.

### ב. תנאי למתן היתר בניה:

אישור הגורמים הרלוונטיים בהתאם לדרישות הוועדה המקומית

- 1) 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-10 שנים – יפורק או ייהרס.  
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.
- 2) בתי גידול לבעלי חיים: \* תנאי בהיתר: 10 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 או היתר שימוש.

ג. תוספת למבני משק קיימים: בסמכות הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.

- ד. בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.
- ה. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי.
- ו. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מצבו או איתורו, יפריעו לבצוע תכנית זו, או אם מקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.
- ז. ניתן להסב מבנה חקלאי משמוש אחד לאחר בתנאים הבאים:
  - א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 4.1.1.
  - ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו.



**6.9.9.2 הנחיות סביבתיות****א. כללי:**

- מטרתן של ההוראות להלן הינה להגן על איכות הסביבה בשני מישורים עיקריים:
1. מניעת פגיעה בסביבה-איכות המים ומקורות המים, איכות האוויר ואיכות הקרקע.
  2. מניעת מטרדים סביבתיים המשפיעים ישירות על בני האדם כגון: מטרדי ריח, מטרדי רעש, מפגעי תנועה וכיו"ב.

בנושאי הטיפול בפסולות החקלאיות בעיקר זבל בעלי חיים ובשפכים שמקורם בפעילות חקלאית, תינתן העדפה לפתרונות בעלי אופי כלל ישובי או איזורי. בכל מקרה שנדרש טיפול בפסולות או שפכים יש לכוון לטיפול במסגרת רחבה וחבחון את מכלול האפשרויות הקיימות באזור.

**ב. הגדרות**

**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.  
**רפוד עמוק:** שטת שכון בעלי חיים, בקר וצאן על פיה בעלי החיים מוחזקים במבנה מקורה ע"ג שכבת רפוד-קש או חומר רפד אחר המחודשת כל יום כל מסי ימים ע"י תןספת חומר רפוד המיועד לספוג את הרטיבות ולאפשר הוצרות זבל מוצק.

**ג. הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאים, היבטים סביבתיים:****ג.1 רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן:**

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה 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, למניטעת 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 שמחוץ לשטח הרפת.
6. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח 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

**2.2 לולים (מטילות /או פיטום, הודים לולי ביצי חופש)**

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 הלשלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
4. בנחלות יותרו לולים מבוקרים, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים. לולים פתוחים/לולי ביצי חופש יהיו מרוחקים לפחות 50 מ' מאזור המגורים.
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, מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק/המיועד לכלי פגרי עופות-משרפות או בורות אטומים.

**3.1 אוזים ועופות מים:**

1. אין לגדל אוזים לצרכי פיטום-עפ"י החוק.
2. אין לגדל אוזים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.
3. גדול אוזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים. השימוש במים יותר רק לצרכי שתיה. לא יותר שימוש במים לצרכי שטיפת זבל.
4. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מע' האיסוף והטיפול המרכזית.
5. יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלה.
6. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל המערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
7. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק/המיועד לכלי פגרי עופות-משרפות או בורות אטומים.

**4.1 בתי צמיחה**

1. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.

**5.1 חומרים מסוכנים, פסולת רעילה, חמרי הדברה:**

1. אחזקה ושימוש בחומרים מסוכנים מחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק. אחסון חמרים מסוכנים יתבצע בהתאם לחוק החומרים המסוכנים.
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 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 לחלחול 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.

**6.1 פסולת חקלאית**

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להוצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה. בכלל זה נכללים זבל בעלי חיים, פסולת גזם, פסולת פלסטיק וכל סוגי פסולת אחרת שמקורה בפעילות המשקית.

2. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
3. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
4. 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). והוראות המוסדות המוסמכים.

### 7.ג 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 מערכת טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

### 8.ג אחסון דלקים:

1. 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.
2. הכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכו"ס התעדכנות מעת לעת והרשויות הרלוונטיות.

### 9.ג הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים:

#### 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.

#### 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"י – 1949

#### מפגעים ומטרדים-כללי:

- 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.

#### מטרדי תנועת כלי רכב:

לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

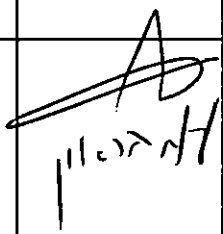
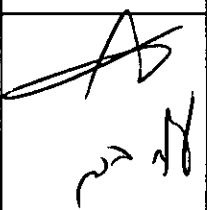
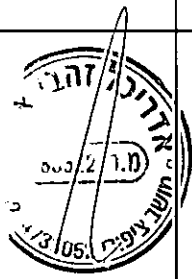
ג. 10 מרחקי הצבה: ראה טבלה מצורפת.

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 – 5 שנים.

9. חתימות

9.1 חתימות					
תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/10/10			054940721 059089243	בראון ענת ודרון	מגיש התכנית
10/10/10			054940721 059089243	בראון ענת ודרון	יוזם התכנית
				מ.מ.י צפון	בעלי עניין בקרקע
				מושב היוגב	
17/9/10		זהבי איתי אדריכלים	058498239	זהבי איתי	עורך התכנית

## 10. 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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"ו?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</sup> .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	V	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)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**11. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה \_\_ זהבי איתי \_\_ (שם), מספר זהות \_\_ 058498239 \_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17555 ששמה "אחוד וחלוקה בהסכמה ושושי פל"ח" \_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות וביני ערים מספר רשיון 086522.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

5.10.2010

תאריך



### הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17555/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי מודד מוסמך בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

זיתאוי על סמך  
מודד מוסמך  
מ.ר. 914  
זלפה 04-6593542

\_\_\_\_\_ חתימה

(914)  
מספר רשיון

ה.ב.ר.ב  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה (נמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

זיתאוי על סמך  
מודד מוסמך  
מ.ר. 914  
זלפה 04-6593542

\_\_\_\_\_ חתימה

(914)  
מספר רשיון

ה.ב.ר.ב  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

\_\_\_\_\_ 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.

**12.נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכנית מופקות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
17676/ג	בשלבי הפקדה	לי"ר	לי"ר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה 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 ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית