

2000246375-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20419

שם תוכנית: "שמושים/חקלאיים והנחיות סביבתיות-כפר ברוך"

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
04-01-01
ג ת ק ב ל
צפון

מחוז:

מרחב תכנון-מקומי: "יזרעאלים"

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית שיש בה הוראות תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="279 959 726 1267" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20419 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9.11.16 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה כיעור אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה כיעור אישור שר שנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="335 1526 686 1664" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20419 פורסמה בילקוט הכרטימים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

א. הרקע לתכנון

הוועדה המקומית "יזרעאלים" שהינה ועדה מרחבית, יחד עם האגודה החקלאית מושב כפר ברוך החליטו ליזום תכנית זו על מנת ליצור תשתית מתאימה להמשך פיתוח החקלאות במושב, ללא פגיעה בקיים ותוך התחשבות בדרישות ובהנחיות סביבתיות החדשות של משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

האגודה החקלאית מעוניינת לשמור על אופיו החקלאי של המושב לפי הכללים הנהוגים כיום תוך שמירה על הסביבה ועל האוכלוסיה הגרה בצמידות (תוך מניעת פגיעה בפעילות החקלאית הקיימת בישוב).

תכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים ואת הבניה העתידית לצרכים חקלאיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

" שמושים חקלאים והנחיות סביבתיות-כפר ברוך "	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
20419/ג	מספר התוכנית		
761.2 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
27/11/2016	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית שיש בה הוראות של תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א (ג)	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה..	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

קואורדינטה X 218,000
קואורדינטה Y 728,000

1.5.2 תיאור מקום מושב כפר ברוך

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק יזרעאל בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות צפון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מושב כפר ברוך יישוב

שכונה רחוב מספר בית
לי"ר לי"ר לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17269	• מוסדר	• בחלק מהגוש	--	2,8
17271	• מוסדר	• בחלק מהגוש	--	1
17273	• מוסדר	• בחלק מהגוש	---	1,2
17275	• מוסדר	• חלק מהגוש	4-29	1-3
17276	• מוסדר	• חלק מהגוש	1-3,5	6-12
17277	• מוסדר	• חלק מהגוש	11	--
17278	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	מרקם שמור משולב, מרקם כפרי, שטח ללא מגבלות סביבתיות	כפיפות	תמ"א 35
30/7/2007	5696	שטח ללא מגבלות סביבתיות - ישוב כפרי קהילתי	כפיפות	תמ"מ 9/2
26/12/1991	3957	תכנית זו משנה את תכניות המפורטות עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות מפורטת ממשיכות לחול.	שינוי	ג/6540
23/1/2003	5150		שינוי	ג/12142
18/4/1990	3759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש"צ 38 הוראות התכנית מש"צ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מש"צ 38
14/8/2003	5215	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11840 הוראות התכנית ג/11840 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/11840
15/5/2011	6236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/15096 הוראות התכנית ג/15096 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/15096
27/2/2014	6762	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/18467 הוראות התכנית ג/18467 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/18467
5/10/2006	5587	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ז/01/11840 הוראות התכנית מק/ז/01/11840 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ז/01/11840
11/9/2008	5848	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ז/02/12142 הוראות התכנית מק/ז/02/12142 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ז/02/12142
28/1/2010	6055	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ז/03/12142 הוראות התכנית מק/ז/03/12142 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ז/03/12142

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
	לי"ר	04-6040630	לי"ר	04-6540615	מושב כפר ברנך מקוד 30073	לי"ר	מושב עובדים להתישבות תקלאית שתופית-כפר ברנך	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אחר

1.8.2											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג	
	לי"ר	04-6040630	לי"ר	04-6540615	מושב כפר ברנך מקוד 30073	לי"ר	מושב עובדים להתישבות תקלאית שתופית-כפר ברנך	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אחר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
	לי"ר	04-6558211	לי"ר	04-6558211	מלון פלאזה נצרת עלית	לי"ר	מ.מ.י מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	•
	לי"ר	04-6040630	לי"ר	04-6540615	מושב כפר ברנך מקוד 30073	לי"ר	מושב עובדים להתישבות תקלאית שתופית-כפר ברנך	לי"ר	לי"ר	לי"ר	•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Itay@zehavy.com	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב ציפורי 17910	לי"ר	לי"ר	086522	0584982395	אדריכל	עורך ראשי
inbaleng@gmail.com	1534-6778733	050-7705325	04-6778733	מסד ד.גוליל תחתון 14990	לי"ר	לי"ר	118405	037679743	יועץ ביזב	יועץ
Ramzi883@netvision.net.il	04-8520166	052-2352708	04-8524038	רח' אלמותנבי 22 חיפה 35377	לי"ר	לי"ר	883	052235270	גאודט	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.
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 תש"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 לאחסון וגידול עופות (לרבות תרנגולות, הודיים, עופות מים, שלוויים – לרביה, לבשר ולביצים) לפי הפירוט הבא :

1. מבנה גידול על רפד – מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום הודיים וברווזים לרביה על רפד, אחזקת מטילות.
 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 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, התשנ"ג – 1993.
- מפטמה :** רפת ללא יצור חלב-רפתות לפיטום ולצורכי גידול בלבד.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

" הגדרת זכויות והנחיות סביבתיות באזור החקלאי של חלקות א'-כפר ברוך"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת זכויות בניה ותכליות לאזור החקלאי בתחום החקלאי (חלקות א') של הנחלות.
- קביעת הנחיות סביבתיות והוראות בינוי תוך שמירה על איכות הסביבה ואופי החקלאי-כפרי של המושב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

761.20

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	---	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	הנחיות סביבתיות	מזב מוצע	יעוד
יעוד על פי תכנית מאושרת (שטח חקלאי)	41,42, 300-332, 337-374	41,42, 300-332, 337-374		יעוד על פי תכנית מאושרת (שטח חקלאי)
יעוד על פי תכנית מאושרת (שטח מגורים בנחלה)	100-132, 137-175			יעוד על פי תכנית מאושרת (שטח חקלאי)

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר		יעוד
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	יעוד
41.4	315.4	41.4	315.4	יעוד על פי תכנית מאושרת (אזור מגורים בנחלה)
58.6	445.8	58.6	445.8	יעוד על פי תכנית מאושרת (אזור חקלאי)
100	761.20	100	761.20	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>שם ייעוד: יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת (אזור חקלאי)</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>א. בשטח זה יותרו שמושים חקלאיים בהתאם לתוספת ראשונה לחוק וכן עסקים נלווים לחקלאות כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה בתי צמיחה. 2. בית גידול לפטריות. 3. מבנים לגידול בעלי חיים, (דיר צאן, רפת לחלב, מפטמה, אורווה), למעט גידול חזירים. 4. לולים לגידול עופות. 5. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה: <ul style="list-style-type: none"> - בית אריזה, מחסן חקלאי - עיבוד בתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה - משרד משקי 6. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי – גנרטור, בריכת אגירה וכדומה. 7. דרכי גישה, חניות וגינון. 8. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט או מרכז מזון או כל שימוש אחר שאינו תואם לשימושים המפורטים לעיל כגון עיבוד תעשייתי. 9. לא תותר בשטח הפתוח על חלקה א', אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה, ואינה חורגת בהקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות על שמוש דומה בתוך מבנה. <p>כל זאת בתנאי מילוי הוראות תכנוניות וסביבתיות בנספח המצורף לתקנון.</p>	<p>א.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>	<p>א. שפכים ותשטיפים וביוב</p>

<p>שם ייעוד: יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת (מגורים בישוב חקלאי)</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. מגורים ושימושי פלי"ח על פי המפורט בתכניות ג/12142, ג/18467 ולכל תכנית שבאה אחריהם.</p>	<p>א.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א. הוראות הבניה יהיו תואמים לתכניות ג/12142, ג/18467 ולכל תכנית שבאה אחריה.</p>	<p>א. הוראות בניה</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	שמאלי	ימני	קווי בנין (מטר) (2)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (5)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח המורש	סה"כ שטחי בניה (1)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			קדמי	מתחת לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שירות	עיקרי			
<p>בהתאם לתכנית ג/22142 המאושרת וכל תכנית שבאה אחריה.</p> <p>בהתאם לנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות מצ"ב וטבלת הזכויות המצורפת.</p>																
<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת (אזור מגורים בחלקה)</p> <p>מס' תא שטח: 100-132, 137-175, כפי שקיים</p> <p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת (אזור חקלאי)</p> <p>מס' תא שטח: 41,42, 300-332, 337-374, כפי שקיים</p>																

(1) סך כל אחוזי הבניה בשטח החקלאי לא יעלה על 50% לכל השמושים יחד (75% במקרה של בני צמיחה).

(2) קווי בנין למבנים חקלאים קיימים כדין יהיו כפי שהם ביום אשור התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאנים חקלאיים.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 יהנו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ..
- ד. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים.
- ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים /או פעילות חקלאית).
- ו. בדיקת תשתיות:**
1. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
 3. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ז. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.**
- ח. אישור משרד הבריאות:**
- א.** לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית מפורטת מס' ג/20419 אלא לאחר שמערכת מים חקלאית בישוב תנותק לחלוטין ולתמיד ממערכת מי קולחים המסופקים ע"י חברת "מקורות" בהתאם למפורט בנספח תשתיות.
- ב.** תנאים למתן היתרי בניה לחדרי אירוח ומבנים חדשים המיועדים למסחר ותעסוקה החל מ-2020.1.1. חיבור בפועל של שפכי השכונה ביחד עם כלל שפכי מושב כפר ברוך למתקן טיפול אזורי מאושר. שדרוג תשתיות (מים וביוב) בישוב בהתאם למפורט בנספח תשתיות המצורף לתכנית מס' ג/20419.
- ג.** אישור בכתב של משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה הוכחה לגבי האמור בסעיפים א' ו' ב' דלעיל.

6.2. 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3. פיקוד העורף

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

6.4. תאים וולטאים על הגג

- א. תותר הצבת קולטים לאנרגיה חלופית כחלק אינטגרלי מתכנון הגג.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים כשהם צמודים לגג המשופע. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

6.5. תשתיות

- 1. מים וביוב:**
- חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- תנאי למתן היתר בניה הנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית המפורטת בהתאם למפורט בנספח תשתיות או עפ"י תכנית מאושרת כדן.
- הנחת קווי מים וביוב חדשים תבצע בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות.
- 2. ניקוז:**
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.6 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 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 מבודד (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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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)

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

נספח הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בשטח משקי

דברי הסבר

רקע:

במסגרת תהליכי ההרחבה העוברים על הישובים החקלאיים, מתבצע הליך של ארגון מחדש, הן של המבנה הקהילתי-ארגוני והן של מערך שמושי הקרקע במשבצת הישוב ובסביבתו.
במסגרת הארגון מחדש ונוכח קליטתם של תושבים שאינם חקלאיים, החל תהליך של חיפוש פתרונות להוצאת מבני המשק ומבנים לגדול בע"ח מתוך תחום המגורים וחלקות א' אל השטחים החקלאיים תוך יצירת התאגדויות, לשם השגת יתרון הגודל.
נדונו שלושה תרחישים אפשריים:

תרחיש	משמעות התרחיש	יתרונות	חסרונות
המשך המצב הקיים	בנחלה יותרו עבודים חקלאיים כולל מבני משק חקלאיים	המשך הפעילות של התושבים החקלאיים בסמוך לביתם	
המשך פעילות חקלאית במגבלות סביבתיות	זכויות החקלאיים ישמרו והשמושים הנכחיים יותרו גם בעתיד, אך יתווספו מגבלות סביבתיות.	המשך פעילות חקלאית של התושבים בסמוך לביתם ושיפור איכות החיים של כלל תושבי המושב, כולל תרומה לקליטה מוצלחת של תושבי ההרחבה.	פגיעה בחקלאים, מגבלה של מיקום מבני המשק ודרישות לעמידה בתנאים נסיגתיים למטרדים שיביאו לחיכוך בין חקלאים לתושבי ההרחבה
צמצום פעילות חקלאית בנחלות למינימום	(במיוחד שמושים כגון גידול בע"ח וכד') הוצאתם לריכוזים מחוץ לתחום הבנוי	ארגון מחדש של הישוב כ"כפר עתידי" בו מצטמצמת התעסוקה החקלאית לריכוזים מחוץ לישוב, בהם אפשר להכניס חידושים טכנולוגיים ולהשיג יתרונות לגודל. בסביבות המגורים עולה איכות החיים, מה שמשפר את השכנות בין החקלאים לתושבי ההרחבה.	יפגעו זכויות קיימות של החקלאיים, למרות שיתכן שזכויות פעילות לא-חקלאית עדיפות. הרחבת שטחים מחוץ לישוב לצורך ניצול ושינוי יעוד לחוות גדול בע"ח- ניצול לא נכון של עתודות הקרקע. פגיעה בנוף הפתוח- ויזואלית.

הוחלט על החלופה השנייה כחלופה נבחרת. הפעילות החקלאית בתחום הנחלות תלווה בדרישות סביבתיות קפדניות, תותר הקמת מבנים חקלאיים לפי זכויות בניה המפורטות בטבלה המצורפת וכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ומשרד הבריאות ולכל התנאים המנויים בתכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

תנאים למתן היתר בנייה

- א. תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים:
- 1) א.יש לקבל אישור משרד התחבורה.
 - ב. יש להגיש נספח נופי הכולל תכנית נטיעות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - ג. לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיסוסן חומרים מסוכנים.
 - ד. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטריד זה לזה.
 - ה. יש להגיש תכנית בינוי באישור הועדה המקומית כחלק מבקשות להיתר בנייה.
 - ו. עמידה בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים.
- 2) 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-5 שנים – יפורק או ייהרס.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.
- 6) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 4.1. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.
- 7) הוועדה המקומית תודיע לוועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה.

מטרדים

1. 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

1. אזור גידול בע"ח יהיה מגודר ומתוחם כך שהכניסה תהא באופן מבוקר דרך הכניסה הראשית, תוך הקפדה על פיקוח ובקרה וטרנירית.
2. 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.

הוראות סביבתיות**פללי**

1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
2. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.
3. ישמר מרחק של לפחות 50 מ' בין מבנים לגידול בעלי חיים למגורים. לולי הודים ופטס חייבים להיות לולים מבוקרים ועם טכנולוגיה לטיפול בריחות ובמרחק של 100 מ' לפחות.
4. 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.

עבודות עפר

עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

עבודות ריסוס

בין המגורים לחקלאות תישמר רצועה ברוחב של לפחות 10 מטר, שתוגדר כשצ"פ. בעדיפות שתשמש לנטיעת עצים בעלי עלווה עבה לחסימת רוחות. בהוראות התכנית יקבע כי ביעוד זה לא יעשו שימושים העלולים לפגוע בבריאות הציבור.

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 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 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.

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 וביו

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 הציבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
3. הציבור 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 עמוד 19 מתוך 27

מיס לתוכס. 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 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

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 מיוחדות נוספות למבנים חקלאיים :

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, 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. במפטמה 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

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. רצוי להקים בנחלות לולים מבוקרים, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים. לולים פתוחים יוקמו 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, 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 יחללו 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 בנייה והגבלות בנייה בשטח חקלאי בחלקות א':

גובה בניה מקס'		אחוזי בניה/שטח בניה מקס' (3)				קווי בנין במ' (1)			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	סוג מבנה	
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחים עיקריים ושרות	מעל מפלס כניסה	קדמי (2)	אחורי	צדדי			
10	1	75%	75%	75%	75%	50	10	לפי טבלאות משרד החקלאות	2,400	בתי צמיחה	
12	1	40%	40%	40%	40%	20	10	1-3 מ' מ'	5,000	מבנים לגידול בע"ח ולולים	
10	1	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	5	10		בית אריזה,		מבנים אחרים (מתוך אחוזי הבניה של
3	1	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	5	10		מחסן חקלאי		או
7	1	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	5	10		עבוד תוצרת חקלאית		מבנים לגידול בע"ח או בתי צמיחה)
4	1	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	5	10		משרד משקי		

- (1) מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה/חלקה.
- (2) מגבול אזור המגורים של הנחלה/חלקה.
- (3) סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על 50% מהשטח החקלאי של הנחלה, ו 75% במקרה של בתי צמיחה.
- (4) המרחקים בין השמושים החקלאיים הגובלים יהיו על פי טבלת מרחקי ההצבה של משרד החקלאות, העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית 1
תאגיד/שם רשות מקומית: מושב כפר ברוך-אגודה חקלאית שתופית בע"מ		מספר תאגיד: ברוך מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית 2
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
זהבי איתי תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ		17/2/16	

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: מושב כפר ברוך-אגודה חקלאית שתופית בע"מ		מספר תאגיד: ברוך מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד: מושב כפר ברוך-אגודה חקלאית שתופית בע"מ		מספר תאגיד: כפר ברוך מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/20419 שם התוכנית: "שמושים חקלאיים והנחיות סביבתיות-כפר ברוך"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 27/11/16 חתימה: _____

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
V		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	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 ⁽²⁾ .	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	מספר 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	

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

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
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		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
V		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י ההלטה/הנחיה מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20419_ ששמה_ "שימושים חקלאיים והנחיות סביבתיות" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי 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

27/11/2016

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20419

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 12/19/16 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

רמזי קעואר
 מחנ"ס גאודט
 מודד מסמך
 מ.ר. 883
 חתימה

שם המודד: נמר. י. אר מספר רשיון: 883 תאריך: 12/19/16

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20419_ שם התוכנית: "שימושים חקלאיים והנחיות סביבתיות-כפר ברוך"

עורך התוכנית: זהבי איתי תאריך: 27/11/2016_ חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
21904/ג	מופקדת	7168	20/12/2015

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון 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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		