

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0249094

מושב פרזון - ג/21896



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגלבוע
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מושב פרזון הינו הישוב המזרחי במקבץ שלושת מושבי גוש יעל - בין עשרת מושבי חבל תעני'ך בתחום שיפוט מוא"ז הגלבווע.
למושב פרזון חלק בתכנית המתאר המאושרת לכל ישובי גוש יעל - משצ/6.

תכנית מתאר זו למושב פרזון נערכה על בסיס ראייה כוללת של פיתוח כל מושב וחיזוקו סביב גרעין של שטחי ציבור משותפים במרכז יעל, תוך מתן אפשרות לפיתוחם.

מושב פרזון כולל 61 נחלות וכן 23 מגרשים ליח"ד צמודות קרקע שאינן משוייכות לנחלה (לבעלי מקצוע ולבנים ממשיכים).
תכנית המתאר מיועדת לסייע בחיזוק ובביסוס ההתיישבות הכפרית.

התכנון מאפשר העצמת הפעילות החקלאית והקמת בסיס כלכלי איתן, בד בבד עם מניעת חיכוך בין התושבים החקלאיים לבין יחידות הדיור העצמאיות - באמצעות עידכון והסדרת פעילויות בתחום המושב הקיים.
התכנון כולל בין היתר השלמת שטחי מגורים ותכליות לתעסוקה לא חקלאית בתחום הנחלות, ובמקביל פיתוח שכונת מגורים באיזור הנגיש אשר בצפון המושב (בהיקף של 63 יח"ד).
סך קיבולת יח"ד במושב (בחישוב של 2 יח"ד בתחום מגורים בנחלה) - 200 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 21896/ג - מושב פרזון

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית 204-0249094

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

שטח התכנית 1,038.880 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגלבוע

229500 קואורדינאטה X

716800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב פרזון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : פרזון

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרזון			

שכונה כל הישוב פרזון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20568	מוסדר	חלק		61-63
20569	מוסדר	חלק	15-35, 38, 45-52	42-44
20746	מוסדר	חלק	46	41-42
20751	מוסדר	חלק	6, 9-18, 25-57, 59, 61-62, 73, 80, 90, 94-96, 100-115	75, 116
20752	מוסדר	חלק		20, 28
20753	מוסדר	חלק		9, 20, 27, 57-59, 62-63, 66-67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



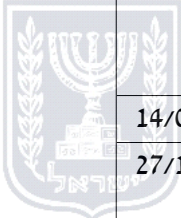
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998		כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5
27/12/2005	1030	5474	מרקם כפרי. רגישות נופית- סביבתית גבוהה.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	ישוב כפרי/קהילתי ושטח חקלאי/נוף כפרי פתוח. שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
10/05/2015	5554	7036	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. יתר הוראות תכנית ג/19262 ממשיכות לחול. במקרה של סתירה בין הוראות יחולו הוראות תכנית זו.	שינוי	ג/ 19262
26/01/1997	1702	4483		כפיפות	ג/ 8966
27/07/1988		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. יתר הוראות תכנית משצ/6 ממשיכות לחול. במקרה של סתירה בין הוראות יחולו הוראות תכנית זו.	שינוי	משצ/ 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס ענבר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר - חוברת הוראות	28/08/2016	אברי לבנה	15/03/2016	41		מנחה	ניקוז
כן	הוראות סביבתיות בקרקע חקלאית	15/02/2015	איריס ענבר	31/08/2014	3		מחייב	פיתוח סביבתי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור גוש יעל	28/08/2016	איריס ענבר	01/08/2016	5		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מערכות מים, ביוב ומי השקיה - הוראות	06/10/2016	אריה פולינסקי	12/09/2016	44		מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז - מפת אגני היקוות	28/08/2016	אברי לבנה	20/03/2016	1	1: 12500	רקע	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז - נספח מנחה, מפלסי בינוי מחייבים.	28/03/2018	אברי לבנה	19/03/2018	1	1: 2500	מחייב חלקית	ניקוז
לא		28/03/2018	דוד אפלבוים	28/03/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מוצע בהגדלה	28/03/2018	איריס ענבר	27/03/2018	1	1: 1250	רקע	תשריט התכנית
לא	גוש יעל - שיקום מערכת ביוב קיימת	06/10/2016	אריה פולינסקי	12/09/2016		1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	מערכות ביוב	28/03/2018	אריה פולינסקי	21/03/2018	1	1: 2000	מחייב	תשתיות
לא	מערכות מים	28/03/2018	אריה פולינסקי	21/03/2018	1	1: 2000	מחייב	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	28/08/2016	איריס ענבר	28/08/2016	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ולבנייה הגלבוע		(1)		04-6533252	04-6533373	riki@hagilb oa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מוא"ז הגלבוע, ד.ג. גלבוע.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@mmi .gov.il
חוכר				פרזון מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	פרזון			04-6528987	04-6425225	erany61@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	איריס ענבר	31132	ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ	משמר העמק	משמר העמק		04-9896017	04-9898920	inbar.iris@g mail.com
הנדסה אזרחית- גיאודזיה	מודד	דוד אפלבאום	807	מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	tnua@apelba um.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	דוד אפלבאום	807	מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	tnua@apelba um.co.il
הנדסה אזרחית	מתכנן	אברי לבנה	124062	פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	יקנעם) מושבה)		04-9893231	04-9893502	Avri@palgey -maim.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תשתיות	אריה פולינסקי	81398	פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	יקנעם) מושבה)		04-9893231	04-9893502	Arie@palgey -maim.co.il



מנהל הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
חלקה א' בנחלה	חלק הנחלה המחולק לשני איזורי משנה - איזור למגורים המשמש גם לחקלאות ולמבני משק, ואיזור לחקלאות ולמבני משק ללא מגורים. האיזורים הינם ברצף אחד המשוויך למגרש אחד, וכל חלקי המגרש (תאי שטח משניים) ממוספרים בהתאם למיספור הראשי של מגרש זה.
נחלה	יחידת קרקע במושב הכוללת איזור למגורים, איזור להקמת מבני משק ותעסוקה, ושטח לעיבוד חקלאי - בין בעלת רצף ובין שאינה ברצף אחד, בהתאם לרישום בספרי מנהל מקרקעי ישראל.
פלי"ח	פעילות לא חקלאית המתבצעת בתחום איזור המגורים בחלקה א' בנחלה (ייעוד מגורים בישוב כפרי).

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

תכנית מתאר למושב פרזון, הכוללת הסדרת מצב קיים ותכנון שכונת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פיתוח שכונת מגורים כולל הגדרת מגרשי מגורים, התוויית דרכי גישה, שבילים, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, תעלות ניקוז. קביעת זכויות בניה בייעודים השונים, הוספת שימושי פלי"ח בנחלות, תכנון מחדש של המושב הותיק והשלמת שטחי מגורים בנחלות (יעוד מגורים בישוב כפרי). קביעת הוראות בנייה והתאמת זכויות בנייה. קביעת הנחיות בינוי, הנחיות לעיצוב אדריכלי והנחיות סביבתיות. קביעת תנאים לביצוע התכנית

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	301 - 305, 406
דרך מוצעת	401 - 405, 407
מבנים ומוסדות ציבור	601
מגורים א'	62 - 76, 101 - 163

תאי שטח	יעוד
1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A	מגורים בישוב כפרי
708 - 701	נחל/ תעלה/מאגר מים
1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 191 - 195	קרקע חקלאית
217 - 210, 205 - 201	שביל
511 - 501	שטח ציבורי פתוח
611	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
302	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
405	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
404	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 193	קרקע חקלאית	גבול מגבלות בניה
214, 213, 210	שביל	גבול מגבלות בניה
39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 193	קרקע חקלאית	הנחיות מיוחדות
214, 210	שביל	הנחיות מיוחדות
304, 303	דרך מאושרת	מבנה להריסה
704	נחל/ תעלה/מאגר מים	מבנה להריסה
191	קרקע חקלאית	מבנה להריסה
202	שביל	מבנה להריסה
1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A	מגורים בישוב כפרי	מגרש המחולק לתאי שטח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B	קרקע חקלאית	מגרש המחולק לתאי שטח
216	שביל	קו מים 4" ומעלה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
71.67	744,544	אזור חקלאי
13.79	143,280	אזור מגורים בישוב חקלאי
2.13	22,140	אזור מגורים לבעלי מקצוע
5.06	52,562	דרך קיימת ו/או מאושרת
1.89	19,620	מרכז גוש
1.72	17,851	נחל / תעלה / תעלת ניקוז אזורית
1.74	18,120	שטח מבני ציבור
2	20,763	שטח פרטי פתוח
100	1,038,880	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.07	52,678.98	דרך מאושרת
1.51	15,695.02	דרך מוצעת
1.75	18,218.53	מבנים ומוסדות ציבור
3.75	38,909.44	מגורים א'
15.58	161,915.98	מגורים בישוב כפרי
2.87	29,841.54	נחל/ תעלה/מאגר מים
61.28	636,657.63	קרקע חקלאית
1.88	19,514.7	שביל
1.81	18,770.87	שטח ציבורי פתוח
4.50	46,730.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,038,933.39	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

מגורים ושימושי פלי"ח כמפורט להלן. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בחוקיות מבנה שנבנה כדין מכח היתר שניתן כחוק.

א. אזור מגורים בחלקה א' של הנחלה המהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה ומיועד להקמת 2 יח"ד ויח"ד קטנה (יחידת הורים בשטח מירבי של 55 מ"ר עיקרי ושירות וצמודה ליח"ד העיקרית).

ב. בריכת שחייה פרטית לשירות הדיירים בנחלה ו/או לשירות אורחי התיירות ו/או כבריכה טיפולית מקורה בלבד בהיקף מירבי 5 מטופלים בו זמנית. שטח בריכה מקורה ייכלל בשטחי בנייה עיקריים.

ג. שטחי שירות כולל חניה מקורה ליח"ד וליחידות הנופש המבוקשות בהיתר.

מתקני הפעלה לבריכות שחייה - בתנאי שלא יהווה מטריד למבנים גובלים.

ד. שימושי פלי"ח - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (קבוצת שימושים מס' 2).

שימושים אלו ימוקמו באזור המגורים בנחלה בנוסף לשימוש למגורים.

1. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה

לפעילות החקלאית כגון: יקב, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד'. הכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

2. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתופם בפעילות

החקלאית כגון: מכוורת דבורים ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי

ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד'. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

3. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים, כגון: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים,

סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

4. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים, והכל בכפוף לתנאים סביבתיים

שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

5. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ה. שימושי פלי"ח - שימושים תומכים לחקלאים פעילים (קבוצת שימושים מס' 3):

שימושים אלו ימוקמו באזור המגורים בנחלה בנוסף לשימוש למגורים.

1. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים המשתלבים כפעילות נוספת במשק

החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים

אתניים כגון: איכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה,

שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (כגון: ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר

כושר).

*איכסון תיירותי: במבני קייט חד-קומתיים צמודים למבני המגורים או במבנה נפרד. בכל נחלה

תותר הקמת עד 4 יח"א.

2. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה - של המתיישב - מבנה המשמש את עיסוקו

של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי,

טכנאי.

שירותי חינוך ורווחה כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, מעון יום לקשישים וטיפול

באוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים.



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>3. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית; עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו; טיפול וריפוי טבעי; כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה; בריכה טיפולית; מרכז למידה לילדים ולנוער בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון: מיחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים; שירותי הסעדה (קייטרינג), אפייה, קונדיטוריה, ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>ו. שימושי פל"ח - שימושים חקלאיים (קבוצת שימושים מס' 1):</p> <p>תינתן עדיפות למיקום שימושים אלו בשטח החקלאי בנחלה, בהתאם לסעיף 4.3.1 (2) - אך שימושים אלו לא ייאסרו בשטח המגורים בנחלה.</p> <p>1. גידולים חקלאיים - מכל הסוגים לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם, בכפוף למרחקי הצבה למבנים חקלאיים של משרד החקלאות המעודכנים לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>3. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית כגון: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>4. סככות לאיחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>5. מבנים חקלאיים קיימים - יותר שימוש במבנים חקלאיים שהוקמו בהיתר, כולל שיפוצם והתאמתם לתקנים מחייבים.</p> <p>שינוי בשימוש במבנים אלה ו/או הרחבתם יותרו בכפוף להוראות סעיף 4.1.1. בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>סך כל אחוזי הבניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים על מנת שלא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה בין שימושי הפל"ח המפורטים בסעיפים 4.1.1 (ד) ו- (ה) לעיל, בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלו לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף הרלוונטי וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלה על 300 מ"ר. תנאי למתן היתר בנייה במגרש: אישור תכנית בנייה ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, הכוללת פירוט מלא של פיתוח המגרש לכלל יחיד - גם במקרה של בנייה בשלבים.</p> <p>יחידות אירוח ייבנו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.</p> <p>תאסר בניית קומות מתחת למפלס הרחוב. מפלס הקומה הנמוכה ביותר יהיה זהה או גבוה ממפלס המדרכה בנקודת מפגשה הנמוכה עם חזית המגרש. תותר הקמת חנייה מקורה ו/או קומת עמודים מפולשת במפלס הרחוב.</p> <p>גבול מגרשי מגורים עם שטחים ציבוריים כולל רחובות ושבילים יוקמו גדרות בחיפוי אבן מקומית כולל קופינג אבן בגובה מיזערי 60 ס"מ ובגובה מירבי 110 ס"מ.</p> <p>גובה גדרות בצמתים יתואם עם מתכנן התנועה והכבישים של המושב להבטחת הראות. ניתן להקים מעקה בטיחות מחומרים קלים מעל גדר אבן בנויה/קיר תומך.</p> <p>בריכת שחייה תעמוד בכל תקני משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ותקני הבטיחות המתאימים, ותכלול פתרון למקרה כשל.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>כל בקשה להיתר לשימושים שאינם מגורים תכלול פתרון חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף, ובנפרד מפתרון חנייה לבתי המגורים כולל גישה נפרדת להולכי רגל.</p> <p>חנייה מקורה תשולב במבנה העיקרי או כקומה מפולשת במבנה עזר נפרד הצמוד למחסן המגורים, בגמר זהה למבנה העיקרי ובתחום קווי הבניין.</p>

<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.1</p>
<p>לכל יחידת אירוח יובטח לפחות מקום חניה אחד בתחום המגרש, וכן שביל גישה וגינון.</p>	
<p>ג תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>שימושים לעיל שאינם למגורים (סעיפים 4.1.1 (ד) - (ו)) ונוספו מכוח תכנית זו (שימושי פל"ח) - יותרו בתנאים הבאים :</p> <p>* קבלת התייחסות שכנים גובלים ווועד המושב.</p> <p>* הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>* היתר בנייה יינתן לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>* לא יותרו שימושים שאינם תואמים את המפורט לעיל בסעיף זה ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה עצמה ובישוב בכלל.</p> <p>* שטח כולל מירבי לשימושים שאינם מגורים (פל"ח - סעיפים 4.1.1(ד) - (ו)) - 500 מ"ר.</p> <p>* קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם :</p> <p>משרד הבריאות - מתן פתרון מים וביוב ;</p> <p>משרד להגנת הסביבה - מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים ;</p> <p>משרד התחבורה - כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חנייה כנדרש ;</p> <p>משרד החקלאות - שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ;</p> <p>בבקשה לאיכסון תיירותי בלבד - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>* בהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, השימושים המבוקשים אינם מוגדרים כיוצרים מטרד סביבתי - כגון : מטרד חזותי, בריאותי, בטיחותי, רעש, אבק - לשימושים העיקריים בנחלה ובנחלות הסמוכות (מגורים ו/או פעילות חקלאית) .</p> <p>* הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי (אם נדרש) לפעילות המבוקשת.</p>	<p>ג</p>
<p>ד תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מנגנון ניטור ובקרה :</p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושי פל"ח בישוב כולו או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים מושכי קהל (כדוגמת הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא מרכזי מבקרים) - יותנה מתן היתרי בנייה נוספים באישור הוועדה המקומית ל"נספח השתלבות" לכלל הישוב אשר יוכן ע"י האגודה החקלאית. נספח זה יבחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב.</p>	<p>ד</p>
<p>ה תשתיות</p> <p>בתחום קווי בניין צידיים ואחורי תותר העברת קווי תשתיות ציבוריים תת-קרקעיים כולל קווי ניקוז וביוב ציבוריים בהתאם לתכניות כוללות למושב.</p>	<p>ה</p>
<p>מגורים א'</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. מבני מגורים חד-משפחתיים צמודי קרקע.</p> <p>ב. משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי, הגרים באותו מבנה מגורים - בקומת קרקע בלבד ; משפחתון בשטח מוגבל לחלק מיחידת הדיור עד שטח עיקרי של 50 מ"ר - אשר נכלל בסך שטחי הבנייה העיקריים המיועדים למגורים. משפחתון ימוקם בקומת קרקע בלבד. שטח עיקרי מירבי לכל השימושים שאינם מגורים - 50 מ"ר.</p> <p>ג. בריכת שחייה פרטית לשירות הדיירים ו/או כבריכה טיפולית מקורה בלבד בהיקף מוגבל עד 5</p>	



	4.2	מגורים א'
<p>מטופלים בו-זמנית. שטח בריכה מקורה ייכלל בשטחי בנייה עיקריים. שטח מים מירבי - 50 מ"ר. מתקנים טכניים לבריכה ייכללו בסך שטחי השירות המותרים.</p>		
	4.2.2	הוראות
	א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש: אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, הכוללים פירוט מלא של פיתוח המגרש - גם במקרה של בנייה בשלבים. תותר הקמת חנייה מקורה ו/או קומת עמודים מפולשת במפלס הרחוב. לא תותר הקמת מרתף ו/או קומות תת-קרקעיות. גבול מגרשי מגורים עם שטחים ציבוריים כולל רחובות ושבילים יוקמו גדרות בחיפוי אבן מקומית כולל קופינג אבן בגובה מיזערי 50 ס"מ ובגובה מירבי 110 ס"מ. גובה גדרות בצמתים יתואם עם מתכנן התנועה והכבישים של המושב להבטחת הראות. ניתן להקים מעקה בטיחות מחומרים קלים מעל גדר אבן בנויה /קיר תומך. יישמרו לפחות 50 מ' מגבול מגרשי המגורים לגבול הנחלות (תאי שטח 24B ו-32B).</p>
	ב	<p>חניה</p> <p>חנייה מקורה תשולב במבנה העיקרי או תותר כמבנה עזר נפרד. החנייה תוקם בקווי הבניין הראשיים, או בקו בניין 2 מ' קדמי ו-0 מ' צדדי בתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש בלבד, וקבלת התייחסות שכן גובל.</p>
	ג	<p>תשתיות</p> <p>בתחום קווי בניין צידיים ואחורי תותר העברת קווי תשתיות ציבוריים תת-קרקעיים כולל קווי ניקוז וביוב ציבוריים בהתאם לתכניות כוללות למושב.</p>
	4.3	קרקע חקלאית
	4.3.1	שימושים
<p>(1) בתאי שטח מס' 191 - 195 : קרקע חקלאית כהגדרתה בתוספת הראשונה לחוק. שטחים אלו אינם מיועדים לבנייה למעט גידור ופיתוח. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בחוקיות מבנה שנבנה כדין מכוח היתר שניתן כחוק. הפעילות החקלאית תהיה כפופה לאישור משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות - לפי העניין. ייאסר שימוש בריסוס מהאוויר ויגבל ריסוס עילי אחר למניעת מטרדים. תותר העברת קווי תשתית תת"ק פרטיים וציבוריים בתחום המגרש. גדרות ניתן להציב בגבולות המגרש בלבד בתנאי שתובטח גישה לתחזוקת קווי תשתיות ציבוריים. (2) בתאי שטח בחלקות א' בנחלה - מס' B1 - B61 : ייעוד זה תואם לייעוד חקלאי בחלקה א' בנחלה בתכנית משצ/6. א. עיבוד חקלאי. ייאסר שימוש בריסוס מהאוויר ויגבל ריסוס עילי אחר למניעת מטרדים. ב. מבני משק חקלאיים, כולל מבנים לגידול בעלי חיים. ג. מבני עזר ומתקנים הנדרשים לפעילות החקלאית כולל מתקנים הנדסיים לפעילות החקלאית, כגון: מחסן חקלאי; משרד משקי; סככה חקלאית; בית אריזה ו/או בית קירור ו/או עיבוד תוצרת חקלאית; שירותים, מתקנים וחדרי מכונות. שטח מבנים אלו מהווה חלק מסך שטחים עיקריים לבנייה.</p>		



4.3	קרקע חקלאית
	<p>ד. מתקני מיחזור וטיפול בפסולת חקלאית ממקור של הנחלה בלבד - בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. המתקן ההנדסי ישמש להקמה ותפעול של מסוף לריכוז פסולת גושית ופסולת חקלאית ומכלי אצירה, לצורך פינוי מרוכז למתקן מאושר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ה. תותר הקמת מבנים חקלאיים ומתקנים המשרתים חקלאים פעילים בלבד.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין בכפוף לטבלאות מעודכנות לעת בקשת היתר הבניה של מרחקי הצבה למבנים חקלאיים - משרד החקלאות.</p> <p>בתחום הנחיות מיוחדות ברדיוס מגן יותר עיבוד חקלאי רגיל בלבד ללא בניה, בכפוף לסעיף 7 בתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה - 1995.</p>
ב	<p>הוראות בנין</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש: אישור תכנית בנין לביצוע ותשריט פיתוח ע"י הוועדה המקומית, הכוללים פירוט מלא של פיתוח המגרש - גם במקרה של בנייה בשלבים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תתוכנן גישה לרכב כבד ולרכב חקלאי כולל תימרון בתחומי המגרש - תוך הפרדה מירבית מתנועת רגל ורכב פרטי.</p> <p>מקומות חנייה וגישה לרכב יופרדו ככל הניתן ממקומות חנייה למגורים בנחלה.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>בתחום קווי בנין צידיים ואחורי תותר העברת קווי תשתיות ציבוריים תת-קרקעיים כולל קווי ניקוז וביוב ציבוריים בהתאם לתכניות כוללות למושב.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>מבנים ומוסדות ציבור לשירות התושבים.</p> <p>א. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, שלוחת מתנ"ס.</p> <p>ב. מבני תרבות ודת - מועדוני נוער ומבוגרים, ספריה ישובית, בית עם ואולם כינוסים, בית כנסת ומקווה, מבני הנצחה.</p> <p>ג. מבני קהילה ואגודה/ רשות מקומית כולל משרדי מזכירות והנהלה.</p> <p>ד. מסחר קמעונאי מקומי; מרפאה ומרפאת השן; משרדים להשכרה לתושבי מושב פרזון.</p> <p>ה. אולם ספורט, מתקני ומגרשי ספורט, נופש ומשחק כולל יציעים - מקורים ופתוחים, בריכת שחייה ישובית.</p> <p>ו. שטחי שירות לשימושים לעיל וכן מבני עזר לקהילה - מיקלוט, אחסנה ישובית, מרכזי מיחזור.</p> <p>ז. מצללות ומעברים מקורים ופתוחים, מתקני וגני משחקים, מתקני אופניים מקורים, גינון, נטיעות ופיתוח ציבורי, משטחי חנייה וחנייה ציבורית, דרכי שירות ובטיחות, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תחנות השנאה, מתקנים הנדסיים למערכות תשתית למעט מתקני ביוב, מקלטים ציבוריים ומתקני אשפה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>יאושרו קווי בנין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים- בכפוף לתכנית בנין.</p>

4.4 מבנים ומוסדות ציבור	
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם ו/או במקבץ. תנאי למתן היתר בנייה במגרש אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תגדיר ותפרט מיקום השימושים השונים. לא תותר הקמת מרתף ו/או קומות תת-קרקעיות.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. הקמת עמודי תאורה תותר באופן שלא יוצר מטרד לאיזורי המגורים הסמוכים באישור הוועדה המקומית. תותר הקמת תחנות השנאה בשטח זה במבנים המיועדים לכך.</p>
4.5 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>מרכז יעל - ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, מבני חינוך, תרבות, ספורט, אומנויות וחינוך, המשרתים את תושבי המושבים בגוש יעל ואת תושבי מוא"ז הגלבו. א. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, בית ספר, שלוחת מתנ"ס. ב. מבני תרבות ודת - מועדוני נוער ומבוגרים, ספריה ישובית, בית עם ואולם כינוסים, בית כנסת ומקווה, מבני הנצחה. ג. אולם ספורט, מתקני ומגרשי ספורט, נופש ומשחק כולל יציעים - מקורים ופתוחים, בריכת שחייה איזורית. ד. שטחי שירות לשימושים לעיל וכן מבני עזר לקהילה - מיקלוט, אחסנה איזורית, מרכזי מיחזור. ה. מצללות ומעברים מקורים ופתוחים, מתקני וגני משחקים, מתקני אופניים מקורים, גינות, נטיעות ופיתוח ציבורי, משטחי חנייה וחנייה ציבורית, דרכי שירות ובטיחות, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תחנות השנאה, מתקנים הנדסיים למעט תחנות שאיבה למים ולביוב, מקלטים ציבוריים ומתקני אשפה.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קווי בנין</p> <p>יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים - בכפוף לתכנית בינוי. בגבול בין איזור זה למגרשי מגורים סמוכים מדרום לו - יישמר קו בניין מיזערי של 10 מ'.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם ו/או במקבץ. תנאי למתן היתר בנייה במגרש אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תגדיר ותפרט מיקום השימושים השונים. לא תותר הקמת מרתף ו/או קומות תת-קרקעיות. הועדה המקומית תקיים מעקב אחרי אישור היתרי בניה ביעוד זה. לאחר אישור היתרי בניה ל-10,000 מ"ר (שטח בניה מירבי כולל) לא ניתן יהיה להוסיף זכויות בנייה.</p>
ג	<p>תשתיות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. הקמת עמודי תאורה תותר באופן שלא יוצר מטрд לאיזורי המגורים הסמוכים באישור הוועדה המקומית.</p> <p>תותר הקמת תחנות השנאה בשטח זה במבנים המיועדים לכך.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום הנחיות מיוחדות תותר פעילות ניקוז ותיעול במובל פתוח או סגור - בכפוף לתכנית בינוי ולתכנון ניקוז מפורט. תותר בנייה מעל תוואי הניקוז - ובלבד שלא תהייה פגיעה ברציפות ובתיפקוד מובל הניקוז.</p>	ד
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. שטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, טיילות, שבילים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ב. פינות ישיבה, מתקני ספורט, נופש ומשחק פתוחים ומקורים בקרוי מפולש בלבד ומבנייה קלה.</p> <p>ג. מצללות ומעברים מקורים.</p> <p>ד. בתאי שטח 501,502 יאושר שימוש זמני לעיבוד חקלאי בלבד ללא בנייה נוספת ו/או נטיעות חדשות וזאת עד לתחילת עבודות פיתוח באזור המגורים הצמוד אליהם או עד לביצוע פיתוח ציבורי, ובתנאי ששימוש חקלאי זה לא יהווה מטрд למגרשי מגורים סמוכים ולא יבוצע ריסוס אווירי.</p> <p>מבנים חקלאיים קיימים ייהרסו בטרם תחילת עבודות פיתוח באזור המגורים הצמוד אליהם.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנון השטחים הפתוחים בתוך הישוב הותיק ובתוך השכונה הצפונית ייעשה תוך התחשבות במגבלות הניקוז.</p> <p>תכנון תאי שטח 501 ו-502 יכלול אמצעים להפחתת מטרדים למגורים הנובעים מהפעילות החקלאית.</p>	א
<p>קווי בנין</p> <p>יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגוונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים בחצרות - בכפוף לתכנית בינוי.</p>	ב
<p>תשתיות</p> <p>תותר העברת קווי תשתית. כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>הקמת תחנות השנאה באיזור זה תותר במגרשים 501, 502, 504 בלבד - במרחק מיזערי 10 מ' מגבול מגרשי מגורים.</p> <p>לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום.</p>	ג
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום הנחיות מיוחדות בתאי שטח 501,511 תותר פעילות ניקוז ותיעול במובל פתוח או סגור - בכפוף לתכנית בינוי ולתכנון ניקוז מפורט. תותר בנייה מעל תוואי הניקוז - ובלבד שלא תהייה פגיעה ברציפות ובתיפקוד מובל הניקוז.</p>	ד
נחל/ תעלה/ מאגר מים	4.7
שימושים	4.7.1

<p>4.7 נחל/ תעלה/מאגר מים</p>	<p>4.7</p>
<p>תוואי ניקוז לנגר עילי ולהובלתו לשטחי חילחול ולתוואי ראשי של נחל הגלבו, בכפוף לתכנית ניקוז כוללת. תוואי להסדרת ערוץ ניקוז במובל פתוח ו/או סגור, כולל עיבוד אפיק ודיפוננו, ביצוע דרכי תחזוקה, שבילי אופניים וטיילות, גינון תואם על הגדות. כל הפיתוח יתבצע על ידי ו/או באישור רשות ניקוז קישון.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות פיתוח א תאי שטח בתחום הצמוד למגורים א' - 708, 707, 705 - יתוכננו במשולב עם פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים בתאי שטח 509, 507, 506. תחתית תעלת הניקוז בתאי שטח אלו תחזוק בבטון. בתאי שטח אלו תותר העברת תשתיות תת"ק נוספות - בתיאום עם רשות הניקוז.</p>	
<p>4.8 דרך מאושרת</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>א. שבילים להולכי רגל ולרכב חקלאי ורכבי שטח, טיילות, שבילי אופניים, שטחים מרוצפים, נטיעות. ב. דרכים לרכב, חנייה לרכב, רחבות לתחנות אוטובוסים, מתקני דרך, בכניסה למושב ובכניסה למרכז גוש - ביתן שומר ומחסום. ג. מצללות ומעברים מקורים. ד. קירות תמך, גדרות ומעקות, הצבת מתקני אשפה ומרכזי מיחזור. ה. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות פיתוח א אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מתקנים כאמור בסעיף 4.8.1 לעיל.</p>	
<p>קווי בנין ב בתחום קווי בניין לדרך ארצית מס' 60 לא תותר כל בניה למעט המפורט בתמ"א 3 על תיקוניה.</p>	
<p>תשתיות ג בדרכים מס' 125, 6734 (תאי שטח 302, 305) ישולבו מעברי ניקוז תת"ק ציבוריים בהתאם לתכנית ניקוז כוללת.</p>	
<p>4.9 דרך מוצעת</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>כאמור בסעיף 4.8.1 לעיל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות פיתוח א כאמור בסעיף 4.8.2 לעיל.</p>	
<p>תשתיות ב בדרכים מס' 11, 12 (תאי שטח 404, 405) ישולבו מעברי ניקוז תת"ק ציבוריים בהתאם לתכנית</p>	



4.9	דרך מוצעת
	<p>ניקוז כוללת. ביצוע המעברים והסדרת שינוי בניקוז יהיה תנאי לביצוע דרכים מס' 11, 12 במקטע אשר מול מגרשי מגורים 124, 144, 149, 113 ומזרחה להם ולתוואי ניקוז (תאי שטח 705, 707, 708).</p>
ג	<p>שמירה על עצים בוגרים בתא שטח מס' 404 מסומנים עצים בוגרים המיועדים לכריתה / העתקה. תנאי להיתר סלילה ופיתוח קבלת רשיון פקיד היערות.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות בתא שטח 404 (דרך מס' 11) בתחום הנחיות מיוחדות תותר פעילות ניקוז ותיעול במובל פתוח או סגור - בכפוף לתכנית בינוי ולתכנון ניקוז מפורט. תותר סלילה מעל תוואי הניקוז - ובלבד שלא תהיה פגיעה ברציפות ובתפקוד מובל הניקוז.</p>
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	<p>א. שבילים להולכי רגל ולרכב חקלאי ורכבי שטח, טיילות, שבילי אופניים, שטחים מרוצפים, נטיעות. לא תותר גישה לרכב בשבילים ובמעברים להולכי רגל למעט רכב חירום. כן תותר תנועה מוגבלת של כלי רכב חקלאיים לפי סעיף 4.10.1 לעיל. במגרשים 201-203 ; 601-606 לא תותר תנועת כלי רכב חקלאיים בתחום שבילים. ב. מצללות ומעברים מקורים. ג. קירות תמך, גדרות ומעקות. ד. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח לא תהיה גישה מהשבילים לדרך מס' 60. אין להקים על קרקע שהיא מקום לשביל כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לפיתוח השביל, אחזקתו, תיקונו, או עבודות הקשורות בקווי תשתית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת									
							עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה		גודל מגרש מזערי							
(6) 3	3	3	3	(5) 2	8	1.2	(4) 3	60	(3) 60	(2) 605	(1) 100	505	1700	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(6) 3	3	3	3	(5) 1	5 (9)		(8) 4			160	0	(7) 160		מבוסס על הפעילות החקלאית קב' 3	מגורים בישוב כפרי	
(6) 3	3	3	3	(5) 2	8	0	0			140	0	(10) 140		מבוסס על הפעילות החקלאית קב' 2	מגורים בישוב כפרי	
(6) 3	3	3	3	(5) 2	8	0	0			200	0	(11) 200		שימושים חקלאיים קבוצה 1	מגורים בישוב כפרי	
(6) 3	3	3	3	(5) 2	8	2	1	40		250	(12) 50	200	380	76 - 62		מגורים א'
(6) 3	3	3.5	3.5	(5) 2	8	2	1	40		250	(12) 50	200	480	163 - 101		מגורים א'
(16) 5	5	5	5	1	13 (15)			50	50	(14) 50	10%	(13) 40	7000		מבני משק	קרקע חקלאית
(16) 5	5	5	5	1	10			85	90	90%	10%	80%	7000		מבני משק	קרקע חקלאית
5	5	5	5	2	12			45	60		10%	(17) 50	500			מבנים ומוסדות ציבור
(19) 5	(19) 5	5	5	2	12			60	95	10000	1580	8420	(18) 275			שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	3	3	1	4			15		30		30	200			שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(א) עמודת גובה בנייה מירבי במטרים :

יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון- יציאה מחדרי מדרגות : מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.

בטבלה מצויין גובה מבנה בעל גג שטוח - לגג משופע יתווסף גובה נוסף של 1 מ' עבור השיפוע.

מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי ו/או בבקשה להיתר. גובה המפלס לא יעלה על 1.2 מ' מפני דרך ציבורית גובלת בנקודה הגבוהה ביותר בחזית רחוב. לא תותר הקמת מרתפים ו/או קומות תת-קרקעיות שמפלטן נמוך ממפלס הרחוב הגובל.

(ב) גובה בנייה מירבי בקומות :

מספר מירבי של קומות בחתך אחד.

(ג) קווי בניין :

גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים בכפוף להוראות הבנייה לייעודים.

קו בניין באיזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בגבול עם מגרשי מגורים יהיה 10 מ'.

למבני עזר בקרקע חקלאית בנחלה מצויינים קווי בניין מיזעריים. למבנים חקלאיים לפי סוגיהם יוגדרו קווי בניין בכפוף לטבלה המעודכנת למרחקי הצבה - משרד החקלאות.

(ד) עמודת מס' יח"ד : מס' יחידות דיור מרבי למגרש מיזערי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מיועד ל-2 יח"ד ראשיות..

(2) פירוט שטחי בניה -

שטח עיקרי מירבי: 505 מ"ר - 450 מ"ר ל-2 יח"ד ראשיות (שטח עיקרי מירבי ליח"ד ראשית - 250 מ"ר) + יח"ד קטנה בשטח מירבי 55 מ"ר (עיקרי ושירות).

שטח מים מירבי לבריכה (שטח עיקרי) - 50 מ"ר בתחום קווי הבניין העיקרי. מתקנים טכניים לבריכה ייכללו בסך שטחי השירות המותרים.

(3) סה"כ הבניה בכל השימושים לא יעלה על 60%..

(4) 3 יח"ד כולל יחידת הורים (דירה קטנה) הצמודה ליחידת דיור עיקרית.

(5) בגג משופע תותר תוספת קומה חלקית לעליית גג.

(6) קו בניין לדרך לפי תשריט.

(7) יותרו עד 160 מ"ר/4 יח' אירוח לנחלה.

שימושי הפל"ח יותרו גם בתחום הנחיות מיוחדות ביעוד קרקע חקלאית.

(8) 4 יח"א בהתאם למדיניות פל"ח.

(9) גג אופקי - עד 3.5 מ' גובה, גג משופע - עד 5 מ' גובה.

(10) שימושי הפל"ח יותרו גם ביעוד קרקע חקלאית בתחום הנחיות מיוחדות בצמוד לאזור המגורים..

(11) שטח מירבי לגידול בע"ח - 100 מ"ר.

שימושי הפל"ח יותרו גם ביעוד קרקע חקלאית בתחום הנחיות מיוחדות בצמוד לאזור המגורים..

(12) מתוכם עד 30 מ"ר חנייה מקורה.

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 40% כולל לענף - גידול בע"ח/לול. סה"כ זכויות בנייה בשטח חקלאי בנחלה - 90%.

שטח למחסן חקלאי - 50 מ"ר; סככה חקלאית - 250 מ"ר; בית אריזה ועיבוד תוצרת חקלאית - 500 מ"ר; משרד משקי - 50 מ"ר..

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כולל לכל השימושים.

(15) גובה למחסן-6 מטר;



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

גובה למשרד-4 מטר ;

גובה לסככה חקלאית-6 מטר ;

גובה לבית אריזה-10 מטר ;

גובה למבני גידול בע"ח/לול-6-13 מטר .;

(16) 5 מ' מיזערי בגבול עם מגורים בישוב כפרי.

(17) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : מתוכם עד 600 מ"ר שימושי מסחר ותעסוקה לפי סעיף 1.4.4.ד.

(18) השטחים המפורטים בטבלה הינם שטחים מירביים ביעוד זה. בכל מגרש פיתוח ניתן יהיה להקים 80% שטחים עיקריים ו-15% שטחי שירות..

(19) 10 בגבול מגורים.






תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	<p>תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול:</p> <p>א. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב, תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.</p> <p>ב. התוויית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.</p> <p>ג. תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים וגווניהם) וגבהי פיתוח סופיים, כגון: גדרות וקירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציב, טיפול בשפכי עפר, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.</p> <p>התשריט יכלול חתכים טיפוסיים וכן פרטי קירות תומכים וחישובים סטטיים.</p> <p>תכנון הפיתוח ישלב תכנית מגוננת מיזערית של 20% משטח כל מגרש להבטחת החילחול וצמצום הנגר העילי, ובהתאם לייעוץ קרקע לשטח התכנית.</p> <p>תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית (לבקרת תאום תשתיות), והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>- הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.</p> <p>שטח המגורים בחלקה א' בנחלה יהיה בהתאם לשטח המגורים המאושר במש"צ/6, ובכל מקרה לא יפחת מ-2.5 דונם.</p> <p>- באיזור מגורים א' בצפון הישוב (תאי שטח 101-163):</p> <p>* אישור תכנית בינוי ופיתוח למבני מגורים רצוף, התחום בשטחים ציבוריים, אשר תרוכז על ידי אדריכל נוף.</p> <p>* הסדרה והרחבה של נחל גלבוץ; הסדרה והרחבה של תעלה 11 וביצוע מעביר מים כמפורט בנספח הניקוז.</p> <p>* תנאים בהתאם לסעיף 6.4 להלן.</p> <p>- תנאים למתן היתרי בניה לחדרי אירוח ומבנים חדשים המיועדים למסחר ותעסוקה בהתאם לסעיף 6.4 להלן.</p> <p>- בחלקות א' (יעוד מגורים בישוב כפרי ויעוד קרקע חקלאית) - הסדרת שימוש במבנים קיימים.</p> <p>- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.</p> <p>- אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש (בהתאמה לנספחי התכנית ולהוראות סעיף 6.2), כולל הגשת תשריט פיתוח בקני"מ 1:250 של המגרש וסביבתו הקרובה במרחק מיזערי של 10 מ' לכל תכנון זמין מונה הדפסה 31</p> <p>כיוון, המפרט את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בס' 6.2.</p> <p>- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>פיתוח השבילים, הדרכים, מקומות החנייה, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות החיוניות יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך</p>

	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לרבות שיקום נופי, באישור מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית. - יש להגיש תכניות שלמות - גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו. - כל המגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים יחוייבו בביצוע גדרות ו/או קירות תמך בגבולם זה. - היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 כאמור בתמ"א 38 על שינוייה.</p>	<p align="center">6.2</p>
	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תשתיות: - ביצוע תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה באופן שיבטיח השלמת פתרון הביוב לכל שלב ביצוע עד לגמר בנייתו. - באיזור מגורים א' בצפון הישוב (תאי שטח 101-163) : * תחילת ביצוע תשתיות ביוב הנדרשות לצורך חיבור שפכי השכונה למתקן טיפול אזורי - מט"ש תענ"ד (מאסף ביוב ראשי, תחנת שאיבה חדשה לביוב וקו סניקה ממנה עד למט"ש). * אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב בשכונה בתאום עם משרד הבריאות. הערה: עבודות הביוב יבוצעו בהתאם למפורט בנספח התשתיות, אלא אם ישונה התכנון בתכנית הביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. * תנאי למתן אישור אכלוס בתים בשכונה - חיבור בפועל של שפכי המבנים יחד עם כלל שפכי מושב פרזון למתקן הטיפול האזורי המאושר (מט"ש "תענ"ד", שלב א'). * לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו (למעט באזור מגורים א' שבצפון הישוב), אלא לאחר שמערכת מים חקלאית בישוב תנותק לחלוטין ולתמיד ממערכת מי קולחים מסופקים ע"י חברת "מקורות". אישור בכתב של משרד הבריאות שיועבר לוועדה מקומית לתכנון ובניה יהווה הוכחה לגבי האמור בסעיף זה. - תנאים למתן היתרי בניה לחדרי אירוח ומבנים חדשים המיועדים למסחר ותעסוקה: * חיבור בפועל של שפכי המבנים ביחד עם כלל שפכי מושב פרזון למתקן טיפול אזורי מאושר (מט"ש "תענ"ד", שלב א'). * שדרוג תשתיות (מים וביוב) בישוב בהתאם למפורט בנספחי מים וביוב לתכנית זו. אישור בכתב של משרד הבריאות שיועבר לוועדה מקומית לתכנון ובניה יהווה הוכחה לגבי האמור בסעיף זה.</p>	<p align="center">6.3</p>
	<p align="center">תשתיות</p> <p>העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי אישורים או הרשאות של הרשויות המוסמכות עפ"י כל דין. כל קווי התשתיות הישוביים יועברו ברובם בתחום התוואי של הדרכים והשבילים וכן בחלקם בתחום אזור חקלאי ו/או בשטחים פתוחים. כל קווי התשתיות הישוביים החדשים ו/או מחודשים יהיו תת-קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות, שבילים וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי התשתיות הישוביים לבניין - יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, ויהיו תת-קרקעיים. בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד.</p>	<p align="center">6.4</p>

תשתיות	6.5
<p>רדיוסי מגן :</p> <p>רדיוסי המגן נקבעים ע"י משרד הבריאות מכוח תקנות בריאות העם.</p> <p>א. מסביב לקידוח אביטל נקבעו רדיוסי מגן כדלקמן: רדיוס מגן א': 20 מ', רדיוס מגן ב': 150 מ', רדיוס מגן ג': 300 מ'. מרכז הרדיוס הינו מקום הקידוח.</p> <p>ב. באזור מגן א' אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.</p> <p>ג. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>ד. באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחין.</p> <p>ה. כל היתר בניה ברדיוסי המגן מותנה באישור משרד הבריאות.</p> <p>ו. כל פעילות באזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות כפופה למגבלות בניה באזור מגן וטעונה אישור משרד הבריאות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>* בתחום התכנית תותר הנחת קווי מים וביוב בהתאם למפורט בנספחי המים והביוב או עפ"י תכנית מאושרת כדין. הנחת קווי מים וביוב חדשים תתבצע בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות בעניין.</p> <p>מים :</p> <p>א. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הרשות המקומית בכפוף לנספח מים לתכנית.</p> <p>ב. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים, תיאום ואישור חברת "מקורות" ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, כולל תכנון מוצאי הניקוז עד לאפיק הראשי, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>תנאי לאישור היתרי בנייה באיזור מגורים א' צפוני (תאי שטח 101-163) הסדרה והרחבה של נחל גלבוץ, הסדרה והרחבה של תעלה 11 וביצוע מעביר מים כמפורט בנספח הניקוז.</p> <p>מפלסי הניקוז שנקבעו בנספח הניקוז יהיו מחייבים. הוראות סעיפים 7,8 בנספח הניקוז לתכנית תהיינה מחייבות.</p> <p>ניקוז האתר ישולב עם שיפועי הקרקע.</p> <p>הקרקעות הכבדות בתחומי הישוב מגבילות אפשרות החדרת מי נגר. מי נגר עילי יוזרמו דרך ערוצי הניקוז לתעלות ניקוז מאספות אשר יועדו לכך בתכנית, ומשם לנחל גלבוץ.</p> <p>תכנון הבינוי ימזער ככל הניתן את הנגר העילי. מי נגר עילי בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים לצרכי השהייה. ניקוז המגרשים העודף יופנה אל הניקוז המתוכנן במערכת הכבישים.</p> <p>מי נגר עילי בתחום התכנית יובלו במובלים פתוחים ו/או סגורים לפי החישובים בנספח הניקוז לתכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>6.6</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית - יבטיח בין השאר קליטה והשהייה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים - יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת - ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ספיקות התכן למובלים בתחום התכנית יחושבו לפי הסתברות 5% כמפורט בנספח הניקוז. מערכת הניקוז המתוכננת תתחבר למערכת מובלים עירונית קיימת הזורמת לכיוון נחל גלבע, אשר בה תבוצע תחזוקה שוטפת של התעלות / קווי הניקוז הקיימים עד לנחל הגלבע.</p> <p>יש לדאוג לתחזוקה שוטפת של מערכת הניקוז - הכנה וביצוע תכנית תחזוקה לחורף, צוות חירום במקרי אירועי גשם חריגים העתידים להתרחש ועוד.</p> <p>יש לצמצם הסבת תעלות ניקוז למעבירים תת קרקעיים. בלית ברירה יש להסדיר את הנושא תוך קביעת קריטריונים להסבה, קטרים מינימליים למעבירים תת קרקעיים, דרישות לקולטני שטח ועוד.</p> <p>יש לשמור על רציפות רצועות תשתית ציבוריות ותעלות הניקוז הפתוחות.</p> <p>ביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של מושב פרזון. <p>החיבור - באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, בהתאם לנספח ביוב לתכנית זו.</p> <p>תברואה:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק - שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. ב. יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חנייה) וכן בגישה נוחה למשאית פינוי. ג. סידורי סילוק הפסולת יהיו לאתר מוסדר "נחל גלבע" או לכל אתר אחר שייקבע ע"י הרשות המקומית לפי דרישות הרשות המקומית. ד. יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חנייה) וכן בגישה נוחה למשאית פינוי. <p>לא ינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש שיסומן בבקשה להיתר.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. 	



<p>6.7</p>	<p>חשמל</p>
<p>תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל.</p> <p>החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי החשמל הציבוריים החדשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. כל קווי החשמל הציבוריים המחודשים יעברו ככל הניתן ברשת תת קרקעית בכפוף להנחיות מהנדס הרשות המקומית. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.</p> <p>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.</p>	

ב. תחנת השנאה חדשה תוקם במבנה שיוקם לשם כך בתחום שטח ציבורי פתוח במגרשים 501, 502 ו-504 או בתחום שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור או בתחום מבנים ומוסדות ציבור. לא יוקמו תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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 ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. תחנות השנאה ימוקמו במשולב עם המבנים העיקריים בתא שטח מס' 1. עדיפות למיקום תת קרקעי.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושי כגון מגורים ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד) ----- 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד צמוד למבנה ----- 0.3 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 5 מ'
- ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'
- ו. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל

ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל:

- ח. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'
- ט. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'

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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 העניין.

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).



<p>תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>תשתיות התקשורת יוכנו לפי דרישות חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התקשורת הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. כל עסק שהפעלתו, לדעת הוועדה המקומית, עלולה לגרום למטרדים סביבתיים כגון - מטרדי רעש וריח, הצטברות פסולת, שריפות, עומס תחבורה וחנייה באיזורי ציבור ומגורים סמוכים - יידרש להגיש נספח ובו פתרונות מוצעים למטרדים, וכן חוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית או של המשרד להגנת הסביבה, לשביעות רצונה של הוועדה המקומית. 2. תאסר הקמת עסקים העלולים, לדעת הוועדה המקומית, לגרום לזיהומים סביבתיים של אוויר, קרקע, קרינה או מים, כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום) וייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים).</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.11</p>
<p>הוראות סביבתיות - קרקע חקלאית בתחום חלקה א' בנחלה, תאי שטח 1B-61B. א. אישור היתרי בנייה: 1. בקשה להיתר למבנים חקלאיים כולל חממות, שהפעילות בהם בעלת השלכות על הסביבה - תאושר בתנאי אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. בכל בקשה להיתר בנייה ו/או לרשיון עסק למבנים לאיכסון בע"ח - בסמכות הוועדה המקומית לדרוש צרוף תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנושא איחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנושא איפיונו של "חיץ ירוק" בין מבנים אלו לשימושים גובלים. 3. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה למבנה משק בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי ו/או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר. 4. בסמכות הוועדה המקומית לסרב לאשר בקשה להיתר אשר אינה כוללת פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות, וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי - אקולוגי. 5. בסמכות הוועדה המקומית לסרב לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים - יפגעו בביצוע תכנית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>זו ; או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן ; או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.</p> <p>6. לא תותר פעילות העלולה להוות מטרד למבני מגורים שכנים ו/או הפרעה לתנועת כלי רכב ו/או תנועת הולכי רגל עקב עומסים וצפיפות תנועה.</p> <p>ב. גמר שימוש במבנים חקלאיים :</p> <p>1. חמש שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי - יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור הוועדה המקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה בטיחותית ו/או סביבתית או בריאותית לציבור.</p> <p>2. בתי צמיחה : בסמכות הוועדה המקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם סיום השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי חלקי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.</p> <p>3. בית צמיחה הבנוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מחמש שנים - יפורק וייהרס.</p> <p>ג. הוראות למניעת מפגעים בהתאם למסמך הוראות סביבתיות - קרקע חקלאית. ראו נספח בסוף הוראות התכנית.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים, ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות במועד מתן היתר הבנייה.</p> <p>מקומות חנייה ציבוריים בתחום דרכים יותרו ברצף מירבי של 6 מקומות חנייה, וביניהם יבוצעו מירווחים מגוננים ברוחב מיזערי של 1.20 מ' בהם יינטעו גם עצים להצללה בכפוף לנספח נופי ולתשריט פיתוח.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.</p>	

<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניה ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>א. בתא שטח 404 בו סומנו עצים לעקירה. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לעקירה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. ג. בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים אשר יסומנו בתכנית מדידה בשלב בינוי לביצוע ו/או בקשה להיתר בנייה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. מבנים קיימים אחרים המופיעים ברקע המדידה: הוועדה המקומית רשאית לאשר מבנים קיימים ערב הפקדת התכנית שאינם עומדים בקווי הבניין המצויינים בתכנית זו. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. המבנים מקיימים את כל יתר הוראות התכנית. ב. המבנים אינם חודרים לדרכים או לשטחים ציבוריים. ג. יש לפרסם לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד. תוספת למבנים אלו תאושר רק לאחר אישור המבנה הקיים ובהתאם לקבוע בתכנית זו. מבנים אשר אינם עומדים בהוראות תכנית זו יסומנו להריסה.</p>	
<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>א. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסת המבנה. ג. היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / הגדרות המסומנים בתשריט להריסה. ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שכונה צפונית	שלבי ביצוע באזור מגורים א' ייקבעו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



הוראות סביבתיות – קרקע חקלאית (בתחום חלקה א' בנחלה)

ג. הוראות למניעת מפגעים:

1. פסולת חקלאית:

- א. איסוף הפסולת, פינוייה והובלתה ייעשו תוך נקיטת האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריחות. בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה ברשות המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
- ב. כל בקשה להיתר בנייה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ולאיסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ומתדירות הפניוי הצפויה.
- ג. המתקן לאיסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל הניתן משטחים ציבוריים.
- ד. תכנון המתקן לאיסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות המים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצימצום מטרדים סביבתיים.
- ה. פגרים: פגרים יאוחסנו עד לסילוקם - בקירור, בוואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר אשר ימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת-הכל בכפוף לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

2. חומרים מסוכנים:

- א. איחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי חוק.
- ב. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ולתקנות ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ג. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכו') ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א (2001).
- ד. מבנה לאיסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
- ה. רצפת מבנה לאיסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ולשטיפת מרססים תהינה אטומות לחילחול ותבנינה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
- ו. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

3. איחסון דלקים:

- א. איחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים. מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. למאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוכך מיכל חיצוני וכיו"ב).

4. שפכים, תשטיפים וביוב:

- א. 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.
1. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ולאיקות השפכים הצפויות.
2. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הוועדה המקומית.
3. מבנים לגידול בעלי חיים חדשים שיוקמו, או מבנים קיימים שיורחבו, יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. המבנים ייבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו באופן שתימנע חדירתם אל תוך המכלאות או בואם במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת – זבל, שתן ופרש. בשטח המבנה כולו, כולל החצרות הפתוחות, תהא תשתית אשר תמנע חילחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, הכל בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

5. איכות אוויר:



- א. בקשה להיתר בנייה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקם פתחים כך שבמידת האפשר לא יופנו אל שכונות מגורים – על מנת למזער את מטריד הריח.
- ב. כל פעילות העלולה לגרום לפליטת חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג- מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:
- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים) התשכ"ב (1962) .
 - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר) התשל"א (1972) .
 - תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב (1992) .
 - חוק למניעת שריפות בשדות התשי"י (1949) .

6. הוראות למבנים חקלאיים שונים:

6.1 רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה (להלן : מבנה לאיכסון בע"ח)

- א. מבנה לאיכסון בע"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנו כשהוא מוגן בפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.
- ב. מי גשמים הניקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האיזורית שמחוץ לשטח המבנה. אם התנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האיזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.
- ג. ברפת חלב כל שטחי המחיייה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה יישובית או איזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים. ברפת בשר, אורווה ודיר צאן – שיכון בעלי חיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.
- ד. בתחומי מבנה לאיכסון בע"ח יוקם משטח לאיכסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח המתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תיפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן איזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.
- ה. שטחי מבנה האיכסון שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האיכסון לזבל, יהיו אטומים בפני חילחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.
- ו. שפכי מכון החליבה ותשטיפים ממבנה האיכסון וממתקניו השונים – ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של המושב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק.
- ז. 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 האיסוף הציבורית.

6.2 לולים (מטילות ו/או פיטום ; הודים)

- א. בתוך חלקה א' בנחלות (משק עזר) אין להקים לולים פתוחים אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות במפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים.
- ב. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאיזורים חיצוניים למשק.
- ג. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 2.0 – 3.0 מ' למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.
- ד. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
- ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האיזורית מחוץ לשטח המבנה.
- ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאיכסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

6.3 אוזים ועופות מים

- א. אין לגדל אוזים ועופות מים בחצרות פתוחות בתוך חלקה א' בנחלה.
- ב. גידול אוזים ועופות מים בחלקה א' בנחלה יבוצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים. אין לבסס את



הממשק במבנים מסוג זה על שטיפה מאסיבית במים באופן קבוע. ככלל, השימוש במים יותר לצרכי שתייה בלבד.

ג. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחוייבות לגבי מערכת האיסוף והטיפול המרכזית. יש להציג פתרון לטיפול קדם העונה על דרישות אלו.

ד. מי הגשמים מגוות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האיזורית מחוץ לשטח המבנה.

ה. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאיחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

ו. בכל מקרה של אי הבנה ואי בהירות – יקבעו כללי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

6.4 בתי צמיחה

א. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצורך השקיית המצע.

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

