



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי בגיאומטריה של שני ייעודי הקרקע בחלקה (מגורים ביישוב כפרי וקרקע חקלאית) ביחס למצב המאושר, באופן שלאחר השינוי יימצאו הטרקרים הפוטולטאיים הקיימים בנחלה בתוך תחום המשבצת הצהובה (מגורים).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית בן עמי - החלפת שטחים ללא שינוי ס"כ השטח

**מספר התכנית** 201-0348094

**1.2 שטח התכנית** 18.916 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) סעיף קטן 1

**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 חבל אשר

212240 קואורדינאטה X

768047 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה במושב בן עמי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: בן עמי

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בן עמי			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19936	מוסדר	חלק	11	

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 22



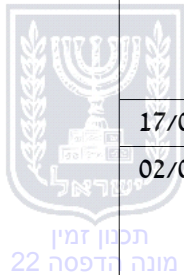
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189		ללא שינוי	תמא/10 / ד /10
02/04/2017	4789	7477	תכנית זו משנה רק את המפורט בתשריט, וכפיפות לתכנית ג/ 21577 בהוראות התכנית.	שינוי	ג/ 21577
14/07/1988	2856	3572	תכנית זו גוברת על ג/5346	שינוי	ג/ 5346
04/08/2002	3498	5099	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11043 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11043



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף בן-נון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף בן-נון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים	06/01/2018	אסף בן-נון	10/01/2005	1		מחייב	מבנים חקלאיים
לא	תשריט מצב מאושר	26/07/2016	אסף בן-נון	01/07/2016	1	1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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
	פרטי	יהודה אמסטרדם			בן עמי	(1)		04-9824416	04-9822291	ams54@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הפלמ"ח.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה אמסטרדם			בן עמי	(1)		04-9824416	04-9822291	ams54@netvision.ne t.il

(1) כתובת: רח' הפלמ"ח.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ל.ר. ל.ר.	ל.ר. ל.ר.	ל.ר.	רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	
חוכר	יהודה אמסטרדם				בן עמי	(2)		04-9824416	04-9822291	ams54@netvision.ne t.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: רח' הפלמ"ח.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף בן-נון	114308	אמסטרדם בן-נון אדריכלים	בן עמי	בן עמי		04-8227631	1534-8227631	assafbnn@012.net.il
מודד	מודד	סוויד מחבוב	1003		פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9976172	04-9976172	mahbubs@ne-tvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 555.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

החלפת שטחים גיאומטרית בין ייעודי קרקע שונים ללא שינוי ס"כ השטח המאושר בתכנית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטחים ללא שינוי ס"כ השטח המאושר בתכנית לפי סעיף 62 א(א) 1 קביעת יחס גיאומטרי בין ייעודי קרקע שונים בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	98M
קרקע חקלאית	98H

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	98M
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	98H

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	3,372.33	17.83
קרקע חקלאית	15,544.12	82.17
סה"כ	18,916.45	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,372.33	17.83

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
82.17	15,544.12	קרקע חקלאית
100	18,916.46	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתי מגורים  ב. מחסן.  ג. חניה.  ד. בריכת שחייה לשימוש דיירי הבית ויח"א.  ה. שימושים חקלאיים בתחום איזור המגורים עד 200 מ"ר.  ו. שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח) :</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר, וכו').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי, וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחותון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתישב, כגון :  - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.  - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.  - בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת.  - טיפול וריפוי טבעי כגון : רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, ועוד.  - בריכה טיפולית.  - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים כמערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.  - קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד, וכד'.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> <p>ז. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) :</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ולעיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא : יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות, וכו', והכל בכפוף לתנאים הסביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכירת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי, ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים, וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים הסביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>	
	4.1.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתי מגורים -</p> <p>ניתן לבנות 3 יח"ד בשני מבנים. המרווח המינימלי בין המבנים 6 מטר. סה"כ השטח למגורים 535 מ"ר שטח עיקרי + 120 מ"ר "שטח שירות" כמפורט להלן :</p> <p>1. 2 יח"ד גדולות כל אחת מהן כוללת :</p> <p>240 מ"ר "שטח עיקרי" ועוד 60 מ"ר "שטחי שירות" (חניה מקורה ל-2 רכבים 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, ממ"ד 14 מ"ר, למבואה בליטות ומתקנים טכניים 6 מ"ר).</p> <p>הערה : ניתן להגדיל את השטח העיקרי של אחת מיחידות הדיור בשטח של עד 80 מ"ר. השטח יחושב מתוך השטח העיקרי המותר ליחידת הדיור השניה.</p> <p>2. 1 יח"ד קטנה (צמודה לאחת משתי יחידות הדיור הגדולות הכוללת 55 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>3. נחלות מפוצלות : באזור מגורים בישוב חקלאי קיימות גם נחלות מפוצלות (מגרש שפוצל מנחלת האם ומהווה חלק ממנה). במגרש שפוצל מהנחלה ניתן יהיה לממש :</p> <p>א. יח"ד אחת מתוך 2 היח"ד הגדולות המותרות וזאת בתנאי שלא הוקמו עדיין 2 יחידות גדולות בנחלת האם.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בניה מנחלת האם אל המגרש שפוצל מן הנחלה כמפורט להלן :</p> <p>א. לשימוש עבור משרד למקצועות חופשיים בשטח מקסימלי של 30 מ"ר. שטח זה ייגרע מזכויות הבניה בנחלת האם המאושרים עבור שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח)</p> <p>ב. לשימוש עבור בריכות שחיה. שטח המים לא יעלה על 30 מ"ר. שטח זה יגרע משטח בריכת השחיה המאושרת בנחלת האם.</p> <p>ג. זכויות בניה כמפורט בסעיפים א-ב יועברו למגרש המפוצל אך ורק כשימוש נלווה למגורים ובתנאי הקמת מבנה מגורים במגרש.</p> <p>ד. שימושי פל"ח (שת"ח ושמי"ח) וכן מבנים חקלאיים יותרו רק בנחלת האם ולא במגרשים המפוצלים.</p>	א
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מחסן :</p> <p>- תותר הקמת מחסנים בצמוד למבני המגורים או במבנה נפרד.</p> <p>- ניתן להקים מחסן במגבלות קווי הבנין וכן ניתן להקימו בקו בניין אחורי 0 מ', או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0 מ') או בקו בניין צידי 0 מ'. בניה בקו 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.</p> <p>- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>גובה המחסן ברוטו מפני הקרקע הסופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.4 מ' בגג משופע.</p>	ב

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>- סה"כ שטח מחסן לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר ויכלל במסגרת שטחי השירות.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>- שטח חניה יוקצה בתחום המגרש.</p> <p>- תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד.</p> <p>- ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבנין וכן ניתן בקו בנין קדמי 0 מ' או בקו בנין צידי 0 מ' או בפינות הקדמיות של המגרש (קדמי וצידי 0 מ'). בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.</p> <p>- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>- גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.50 מ' בגג שטוח או 3.50 מ' בגג משופע.</p> <p>- שטח החניה לכל יח"ד לא יעלה על 30 מ"ר (16 מ"ר ביח"ד הקטנה בנחלה א') ויכלל במסגרת שטחי השירות.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בריכות שחיה :</p> <p>- במגרשי מגורשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר הקמת בריכת שחיה פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד.</p> <p>- בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>- בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או האחורי ו/או הקדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבנין הגובל עם מגרש מגורים שכן תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תיחשב באחוזי הבניה והתכסית.</p> <p>- מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>- במגרשים ששטחם 500 מ"ר עד 1000 מ"ר שטח הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר. במגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>- במידה ונדרש להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית.</p> <p>- היתר בניה ינתן בתנאי אישור משרד הבריאות ואישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>
ה	<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>שימושים חקלאיים בתחום איזור המגורים :</p> <p>במידה ובאיזור המגורים בנחלה קיימים מבנים חקלאיים המונעים מימוש זכויות הבניה לבתי המגורים בנחלה לא ניתן יהיה לממשם עד להריסת המבנים החקלאיים או חלק מהם.</p> <p>ניתן לשפץ ולהרחיב מבנים קיימים בהיתר וזאת במטרה למנוע מטרדים סביבתיים, לשפר את התנאים הסביבתיים ולרווחת בעלי החיים ובתנאי קבלת אישור המשרד להג"ס והוועדה המקומית.</p> <p>לגיטימציה למבנים חקלאיים תתאפשר בתנאי ובמידה בהוראות תוכנית זו.</p> <p>- גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>למיניהם</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</li> <li>- מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</li> <li>- סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</li> </ul> <p>מרחקי הצבה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- היתרי בניה באיזור המגורים לשיפוץ, שידרוג ו/או תוספות בנייה ו/או שינויי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תוכנית זו אשר אינם עומדים בטבלת מרחקי ההצבה משימושים גובלים, ינתנו בתנאי אישור של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.</li> </ul> <p>קווי בניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- במידה ולא ניתן ליישם את תוספת הבניה הדרושה להמעטת מטרדים והבטחת התנאים הסביבתיים בתחום קוי הבנין המותרים, יהיה צורך לקבל את הסכמת השכן הגובל. במידה ולא תתקבל הסכמת השכנים תהיה הועדה המקומית רשאית לשקול את אישור הבקשה לאחר ששמעה את עמדתו של השכן.</li> <li>- אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש של השכן.</li> <li>- התוספות למבני משק יותרו, עד לגבול המפריד (וגם מעבר לו) שבין איזור המגורים של הנחלה והאיזור החקלאי (חלקה א') של אותה נחלה וזאת מבלי לשמור על מרווחי בנייה בניהם.</li> </ul>	
<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח) :</p> <p>א. סך השטח המותר ליחידות האירוח ככל שטחי הנחלה, כולל יחידות קיימות בהיתר בשטח החקלאי של הנחלה, לא יעלה על המותר בה לפי התכנית 160 מ"ר.</p> <p>ב. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר עד 50% מזכויות הבניה בין קבוצות השימושים - שימושים מבוססי פעילות חקלאית ושימושים תומכי פעילות חקלאית. כלומר, ניתן להגדיל את זכויות הבניה לשימושים תומכים לחקלאים (כולל ליחידות אירוח) עד 230 מ"ר על חשבון הזכויות לשימושים מבוססי חקלאות. ובכל מקרה, סה"כ הזכויות לפעילות לא חקלאית (פל"ח) בנחלה כולה לא יעלה על 300 מ"ר (ללא שימושים חקלאיים).</p> <p>ג. גודל יח"א יהיה 25-55 מ"ר.</p>	ו
<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) :</p> <p>וועדה מקומית תהיה רשאית להעביר עד 50% מזכויות הבניה בין קבוצות השימושים - שימושים מבוססי פעילות חקלאית ושימושים תומכי פעילות חקלאית. כלומר, ניתן להגדיל את זכויות הבניה לשימושים מבוססי פעילות חקלאית עד 220 מ"ר על חשבון זכויות לשימושים תומכים לחקלאים פעילים. ובכל מקרה, סה"כ הזכויות לפעילות לא חקלאית (פל"ח) בנחלה כולה לא יעלה על 300 מ"ר (ללא שימושים חקלאיים).</p>	ז



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p><b>מבנים קיימים</b> יחידות אירוח קיימות :</p> <p>בתאי שטח ביעוד "מגורים בישוב חקלאי" ע"פ ג/5346, בהן קיימות יח"א בהיתר מתוקף תוכנית ג/11043 תתאפשר הוצאת היתרי בניה לשינוי (שיפוץ/הרחבה) יחידות אירוח באחד משני המסלולים הבאים :</p> <p>א. הוצאת היתרי בניה עפ"י הוראות תוכנית ג/11043 (עד שטח של 200 מ"ר). ב. הוצאת היתרי בניה ע"פ הוראות תוכנית זו. ג. ובסה"כ הזכויות לפל"ח בנחלה כולה לא יעלה על 300 מ"ר.</p>	ח
<p><b>ניהול מי נגר</b> בניה משמרת מים :</p> <p>באזורים שאינם בעלי פוטנציאל לזיהום, יש לבנות בבניה משמרת מים. לפחות 15% משטח המגרש יכלול שטחים חרירי מים במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים חומר חדיר. במקרים בהם מותקנים במגרש מתקני החדרה, ניתן להשאיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים.</p>	ט
קרקע חקלאית	4.2
<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבני משק חקלאיים - מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים ובעלי חיים (לולים, רפתות, דירים, אורוות, וכד'), מחסנים לציוד וחומרים, בתי אריזה, מחלבה, סככות לכלים חקלאיים, פנסיונים לכלבים בתנאי אישור המשרד להג"ס. וכל מבנה אחר או מתקן הנדסי הדרוש במישרין לשימוש החקלאי. יחידות אירוח קיימות בהיתר בלבד.</p>	4.2.1
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b> שטחים :</p> <p>- סה"כ שטח הבניה עבור כל המבנים, למעט בתי צמיחה (חממות), לא יעלה על 3.000 מ"ר. - שטח הבניה הכולל (מבנים+בתי הצמיחה) לא יעלה על 60% מהשטח החקלאי שבתחום חלקה א' של הנחלה. - בכל בקשה להיתר למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.</p>	4.2.2
<p><b>מבנים קיימים</b> יחידות אירוח קיימות :</p>	ב

**קרקע חקלאית**

**4.2**

ביחידות אירוח קיימות בהיתר מתוקף תכנית ג/11043 תתאפשר הוצאת היתרי בניה לשינוי (שיפוץ/הרחבה) בלבד ע"פ הוראות תכנית ג/11043.  
לא תותר הקמת יחידות אירוח חדשות בשטח החקלאי.  
סה"כ זכויות לפל"ח בנחלה כולה לא יעלה על 300 מ"ר.

**הוראות בינוי**

מרחקי הצבה :

1. מבנים חקלאיים חדשים :

- מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים חדשים משימושים גובלים יהיו עפ"י המפורט בטבלה בסעיף ג'.

- בהתאם לפירסומי משרד החקלאות מעת לעת לגבי מרחקי הצבה מעודכנים המשנים את המרחקים שנקבעו בטבלה זו, יחייבו מרחקי ההצבה המעודכנים.

- מרחקי ההצבה הרשומים בטבלה יחייבו בענת הקמת מבנים חקלאיים חדשים.

- במקרים בהם לא ניתן לעמוד במרחקי ההצבה יינתן שיקול דעת של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2. מבנים חקלאיים קיימים :

- היתרי בניה באיזור החקלאי בנחלה לשיפוץ, שידרוג ו/או תוספות בניה ו/או שינוי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו אשר אינם עומדים בטבלת מרחקי ההצבה משימושים גובלים יינתנו בתנאי אישור של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3. קווי בנין :

- קוי הבניין לתוספות בניה יקבעו בהתאם לרשום בטבלת זכויות ומגבלות הבניה שבתכנית זו.

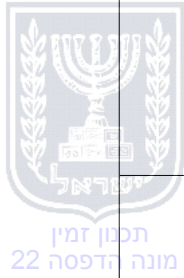
יחד עם זאת תותר תוספת בניה גם במרווחי קו הבניין עד לגבול המגרש עבור מבנים חקלאיים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו ובתנאי שהתוספת דרושה עפ"י חו"ד המשרד לאיכות הסביבה במטרה להמעט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים.

- התוספת תותר בתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד החקלאות וכיבוי אש.

- אין לנקז המבנה לכיוון המגרש השכן.

**הוראות בינוי**

טבלת מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים - ראה מסמכי התכנית





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(6)	(5) 3	(4) 1155									
(8) 5	(8) 3	(8) 3	(8) 3	1	(7) 3				(3)	(3)	(3) 120	(2) 1155	(1)	98M	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(8) 5	(8) 3	(8) 3	(8) 3		1	(11) 5.5		60				(10) 60	(9)	98H	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

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:

שימושי פלי"ח (שמי"ח ושת"ח) ומבנים חקלאיים יותרו רק בנחלת האם ולא במגרשים המפוצלים.  
תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.  
עפ"י ג/21577 - תכסית ליעוד מגורים ביישוב כפרי - במ"ר. תכסית ליעוד קרקע חקלאית - ב-%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) שטח בשני תאי השטח יחד - ע"פ הוראת סעיף 4.1.2 א' "נחלות מפוצלות".

לשימוש מגורים - 535 מ"ר בשני תאי השטח יחד.

לשימושים המבוססים על פעילות חקלאית (שמי"ח) : עד 140 מ"ר.

לשימושים תומכי חקלאים פעילים : (שת"ח) עד 160 מ"ר.

סה"כ עבור שימושי פלי"ח - 300 מ"ר.

200 מ"ר עבור שימושים חקלאיים.

הועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בין קבוצות השימושים שמי"ח ושת"ח ובתנאי שתוספת הזכויות עבור קבוצת השימוש לא תעלה על 50% מהזכויות המותרות לאותה קבוצת שימוש. סך כל הזכויות לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלה על 300 מ"ר.

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

(3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית..

(4) חישוב תכסית מותרת בייעוד מגורים באזור כפרי - במ"ר.

בעת מתן היתר בניה, בסמכות הועדה המקומית להיתר תכסית נוספת עבור בריכת שחיה ו/או יחידות אירוח (עד 200 מ"ר עבור יח"א ע"פ ג/11043).

(5) 2 יחידות בשני מבנים (1 יח"ד בכל תא שטח) + יחידה קטנה הצמודה לאחד המבנים (איננה נספרת) - עפ"י הוראות סעיף 4.1.2 א' "נחלות מפורצלות"...

(6) קומה: 1, קומה: 8 מ' גג שטוח. 10 מ' גג משופע.

הגובה ימדד אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר ובין המפלס במוצע של פני הדרך הגובלת עם המגרש. במקרה שבו אין דרך הגובלת עם המגרש ימדד הגובה מפני הקרקע הסופית..

(7) 2 + עליית גג.

(8) הועדה המקומית רשאית, עפ"י שיקול דעתה, לאשר קו בנין קטן יותר ממה שהוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה עבור בניית קומה נוספת מעל קומה קיימת. ניתן להקים מבנה במרחק 0 מ' מהגבול המשותף בין איזור המגורים של הנחלה ובין השטח החקלאי של אותה נחלה..

(9) עפ"י תשריט.

(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 3000 מ"ר למבנים חקלאיים והיתר לבתי צמיחה

תותר העברת אחווי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית..

(11) רפת - 7-13 מ'

הועדה המקומית רשאית לאשר מתקנים שגובהם עולה על הגובה המצוין בגלל סוג הפעילות בהם (מיכלי תערובת וכו').



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
<p>1. חומרי גמר - בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי גמר של המבנה והגדרות. חומרי הגמר יהיו עמידים, הגגות יעוצבו ויבנו מחומרים שישתלבו וגם הסביבה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. דודי שמש - דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג.</p> <p>3. תליית כביסה - מקומות לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. מזגנים - מזגנים ומעברים של מזגנים ישולבו בבניין או יוסתרו.</p> <p>5. בינוי ופיתוח - בקשה להיתר בניה תיכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי ריצפות המבנה, מיקום החניה. מתקני האשפה, מיכלי דלק, עמדות בלוני גז, ארונות חשמל ותקשורת, פיתרונות הניקוז, קוי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח החצר וכו'.</p> <p>6. גדרות - גובה גדר קלה דקורטיבית או בנויה (או שילוב של שניהם) בחזית המגרש הפונה לרחוב ובין שני מגרשים לא יעלה על 2 מ' מגובה הכביש.</p> <p>7. קיר תומך - קיר תומך בגבול שבין מגרש לבין כביש/שטח ציבורי, ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי. קיר תומך ביו שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים).</p> <p>הערה: אין להקים קיר בנוי (קיר תומך ומעליו גדר בנויה) שגבהו עולה מעל 2.00 מ'. במקרה ונדרש קיר גבוה יותר יש ליצור נסיגה בקיר ולהשאיר מרווח למילוי אדמה ברוחב 80 ס"מ לשתילת צמחיה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה בתחום פשט הצפה או בתחום עורק ראשי, תיאום עם רשות ניקוז גליל מערבי.</p> <p>הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ביוב</b>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה למבנה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.</p>	





<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.                  בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ').                  בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' 25 מ').</p> <p>הערה : במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :                  מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.                  מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.                  מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>6.6.1 - אשפה                  סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.                  לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8</b></p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת הסידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.9</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>חניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.10</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר הבניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>היטל השבחה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.11</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



<p><b>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p><b>6.13 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו.</p> <p>לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ו' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>וועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תוכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים :</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק, על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי בנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים ימדדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>	
<p><b>6.14 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>	
<p><b>6.15 עתיקות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<p><b>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>6.16.1 - תנאים למתן היתר לפל"ח -</p> <p>א. לא ינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. לא ינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרד הבריאות, (פתרון מים וביוב), המשרד להג"ס (מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים), משרד החקלאות (מרחקי הצבה בין שימושים שונים).</p> <p>ג. בקשה להיתר לאכסון תיירותי תוגש בהתאמה לתקנים הפיזיים לתכנון איכסון תיירותי במשרד התיירות.</p> <p>ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להג"ס, השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, בריאותי, בטוחותי, רעש, אבק</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.16
<p>וכדי לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ה. היתרי בניה לפלי"ח ינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בה דרך קבע.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחציה בתחום החלקה.</p> <p>ז. הבקשה להיתר תכלול תוכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ח. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, פירוט השימושים בנחלות הגובלות. לבקשה להיתר בניה יצורף טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, נפח תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי. דרישות מיוחדות ועוד.</p> <p>ט. כתנאי להיתר בניה על הועדה המקומית לוודא שהשימושים מבוססים על פעילות חקלאית ושימושים תומכי פעילות חקלאית ימוקמו באזור המגורים בנחלה.</p> <p>י. בסמכות הועדה המקומית לא לאפשר שימוש אשר יכלול על פי שיקול דעתה לגרום למטרדים סביבתיים.</p>	
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.17
<p>6.17.1 - הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים</p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח"א כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הכנת נספח השתלבות הבורח את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>	
זכויות בניה מאושרות	6.18
<p>6.18.1 - זכויות בניה מאושרות למבנים קיימים/ מאושרים :</p> <p>התכנית אינה פוגעת בזכויות בניה שהוקנו למבנים מאושרים מתוקף היתר בניה. מבנים קיימים שהיו מאושרים מתוקף היתר בניה, אשר חורגים מהזכויות המוקנות בתכנית זו, לא יפגע מעמדם ולא יחשבו כסותרים תכנית זו.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.19
<p>6.19.1 - הנחיות סביבתיות -</p> <p>א. כללי :</p> <p>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.</p> <p>2. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p> <p>3. ישמר מרחק של לפחות 50 מ' בין מבנים לגידול בעלי חיים למגורים. לולי הודים ופטם חייבים להיות לולים מבוקרים ועם טכנולוגיה לטיפול בריחות ובמרחק של 100 מ' לפחות.</p> <p>ב. עבודות עפר : עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום ?ם המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. היתרי בנייה :</p> <p>1. לכל בקשה להיתר בניה למבנים חקלאיים נדרשת התייחסות משרד החקלאות והמשרד</p>	

להגנת הסביבה. לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח - באזורים אלו נדרשת התייחסות משרד הבריאות. לבקשה יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, נחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיון של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים - מגורים, דרכים ואחרים.

2. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.

3. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי - אקולוגי.

## ד. מטרדים

1. לא תותר פעילות הילולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.
2. מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:
  - חוק למניעת מפגעים. התשכ"א - 1961,
  - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-11ב' א' 42-73)
  - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות) התשנ"ב - 1992.

## ה. 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 האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר 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 בקרור, 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).

## ו. 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 לידי מבנים) התשס"א 2001.
4. מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

הנחיות מיוחדות	6.19
<p>5. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבננה וס שיפועים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.</p> <p>6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ז. אחסון דלקים</p> <p>אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 10% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.</p> <p>במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון. והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).</p> <p>יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

הנחיות מיוחדות	6.20
<p>ח. שפכים תשטיפים וביוב :</p> <p>1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מרכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למרכת המרכזית.</p> <p>2. מפרטי החיבור למרכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>3. החיבור למרכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מרכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש "י הודה המקומית במינימום לאישור ההתחברות.</p> <p>4. משקי גידול בלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מרכות ומתקנים אשר ימנו זיהום מי-נגר ילי וזיהום מי-תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי תהום או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגם 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>ט. איכות אויר</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, ל מנת למזר את מטרד הריח.</p> <p>2. כל פילות הלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת מידה בתקנות למניעת מפגים :</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב - 1962.</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א - 1972.</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992.</p> <p>- חוק למניעת שריפות בשדות התשי" - 1949.</p> <p>י. רעש</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים - רעש בלתי סביר). מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



<b>6.20</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונהלי הפעלה אשר יבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

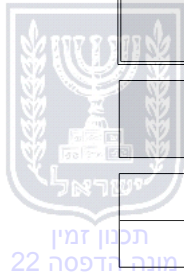
<b>6.21</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>יא. הוראות למבנים החקלאיים השונים :</p> <p>רפת בקר לבשר ודיר צאן :</p> <p>1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.</p> <p>2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.</p> <p>3. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק ל שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד מוק.</p> <p>4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות מרזבים ותלות מוסדרות אל מרכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.</p> <p>5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח תוכנן 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 יובר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.</p> <p>6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני לחחול נוזלים לקרקע ובלי תשתית קשיחה המידה בתנועת כלי רכב כבדים.</p> <p>7. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.</p> <p>8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המיכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.</p> <p>לולים</p> <p>1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.</p> <p>2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.3 - 0.2 מכור למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.</p> <p>3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת בגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.</p> <p>4. לולי פטם חדשים יהיו במבנים מבוקרים.</p> <p>5. מי הגשמים מנגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות. מרזבים ותעלות אל מרכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>6. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשך. בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.</p> <p>בתי צמיחה</p> <p>1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.</p>

<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p align="center"><b>6.21</b></p>
<p>2. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.</p> <p align="center"><b>ריסוסים</b></p> <p>בין המגורים לחקלאות תישמר רצועה ברוחב של לפחות 10 מטר. בעדיפות שתשמש לנטיעת עצים בעלי עלווה עבה לחסימת רוחות. בהוראות התכנית יקבע כי ביעוד זה לא יעשו שימושים העלולים לפגוע בבריאות הציבור.</p> <p align="center"><b>אסבסט</b></p> <p>כתנאי להיתר בניה או ביצוע כל עבודות חפירה יש לבצע סקר לבדיקת נוכחות אסבסט פריך בקרקע. הסקר יבוצע לאחר קבלת אישור תכנית הסקר על ידי האגף לאבק מזיק במשרד להגנת הסביבה ועל ידי קבלן מוסמך לעבודות באסבסט פריך. היתר יינתן רק לאחר קבלת אישור האגף לאבק מזיק כי הקרקע נקיה מאסבסט.</p>	
<p align="center"><b>טווח הרחקה</b></p>	<p align="center"><b>6.22</b></p>
<p>6.20.1 - מגבלות בנייה ברדיוסי מגן של קידוחי מי שתיה -</p> <p align="center">א. להלן מפורטים איסורי הבניה באזורי המגן השונים -</p> <p>1. באזור מגן א' - כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפיילת הקירות ולשיפור מימיו.</p> <p>2. באזור מגן ב' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקירות, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>3. באזור מגן ג' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p> <p>ב. רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנת משנה (א), כמפורט להלן:</p> <p>1. באזור מגן ב', בניה מסוגים האסורים בו דרך כלל, במקרים מיוחדים שיפורטו בבקשה, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים, שהציע מבקש הבקשה, למניעת זיהום הקידוח, ושאישרה רשות הבריאות.</p> <p>2. באזור מגן ג' - הנחת קווי ביוב, בנסיבות מיוחדות, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה, שיבטיחו מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור:</p> <p>3. באזור מגן ג' השקיה בקולחין באיכות הנדרשת לגבי קולחין המיועדים להשקיה חקלאית בלא מגבלות כאמור בתקנה 4(א)(1) לתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) התש"ע 2010 (להלן-תקנות תקני איכות מי קולחים), ובכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים על איכות הקולחין ואיכות מי הקידוח.</p> <p>4. באזור מגן ב' ו-ג' של קידוח שהמים המופקים ממנו עוברים טיפול בהתפלה - השקיה חקלאית מוגבלת כהגדרתה בתקנות תקני איכות מי קולחין, בניית מבנה מגורים, מבנה מסחר או מבנה ציבור, לרבות קווי ביוב לאותה הבנייה, הכל בכפוף לתנאים המפורטים בתקנה 7א.</p>	
<p align="center"><b>קווי תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.23</b></p>
<p>שמירה על קווי מים עפ"י תמ"א 5/ב/34 -</p>	



<b>קווי תשתית</b>	<b>6.23</b>
<p>אסורה הבניה מעל קווי מים ראשיים.                  אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.                  תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתוכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התוכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תוכניות ע"י מקורות יינתן רק לאתר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התוכנית.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.24</b>
<p>א. לא יינתנו היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו אלא לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל למתקן טיפול בשפכים מאושר בתמ"א 34 - מט"ש "נהריה".                  ב. תנאי למתן היתרי בניה למבנים האמורים להתחבר למערכת מי שתייה יהיה הסדרת מערכת תשתיות בישוב בהתאם למפורט בנספח מים וביוב, אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה מקומית לתו"ב יהווה אסמכתא למילוי הדרישות דלעיל.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי
-------



