

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0440008

שינוי קווי בניין וגובה למבנים חקלאיים בנחלות- בית שערים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מטה הדיור הלאומי  
מטה הדיור הלאומי  
04-02-2018  
מס' מסמך  
מס' מס

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

הודעה על אישור תכנית מס' 0440008  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4641  
עמוד 2302 מיום 14/12/17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965  
הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה יזרעאלים  
הוועדה דנה בתכנית מס' 0440008  
בישיבתה מס' 1255 מיום 12.12.17  
והחליטה להפקיד לאשר התכנית  
עפ"י דגני חרי  
מחודשת הוועדה  
י"ר ועדת משנה

זרזים מינהל התכנון  
14-03-2018  
21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות הוראות בינוי וקווי בנין בנוגע למבנים חקלאיים בנחלות בלבד. חלק מהוראות תכנית ג/ 17049 בנושא זה אינם רלוונטיות או אינם מאפשרות הוצאת היתרים למבנים חקלאיים אלה ולכן תכנית זו באה לתקן את המעוות ולאפשר המשך פעילות חקלאית בחלקות א של המושב. כמו כן תכנית זו באה לשנות הוראות בינוי בנוגע למסי יח"א וגודלם ולהתאימן לתקנים הפיזיים המעודכנים משרד התיירות. (ובהתאם למסמך המדיניות של הועדה המחוזית לנושאי שמ"ח ושת"ח) - ללא שינוי סה"כ זכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה תדפוס 21



תכנון זמין  
מונה תדפוס 21



תכנון זמין  
מונה תדפוס 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין וגובה למבנים חקלאיים בנחלות- בית  
שערים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

254-0440008

מספר התכנית

1,615.068 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית  
להפקיד את התכנית

א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א)  
סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

קואורדינאטה X 217416

קואורדינאטה Y 733557

1.5.2 תיאור מקום בית שערים-שטחים חקלאיים בלבד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: בית שערים

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שערים	בית שערים		

שכונה בית שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11242	מוסדר	חלק	1-10, 12, 14-29, 31-33, 35, 37, 42, 45, 47-50, 52-61, 63-66	30, 34
11243	מוסדר	חלק	4	12, 14, 61
11248	מוסדר	חלק	1-40, 42, 44	41
11249	מוסדר	חלק	24-29, 33-34, 38-47, 49-72, 76-77	36
12775	מוסדר	חלק		59-60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

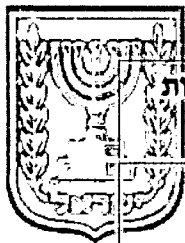
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מבוא העמקים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

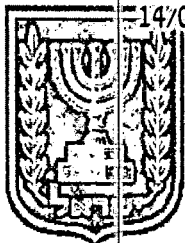
## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	5206	3450	15/07/2003
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 17049	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17049 ממשיכות לחול.	5960	4198	03/06/2009
ג/ 6822	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6822. הוראות תכנית ג/ 6822 תחולנה על תכנית זו כולל סעיף 3 תכליות בתחום הנחלות.	4060	514	22/11/1992

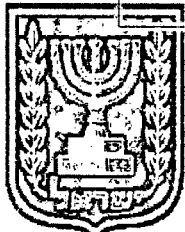
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
יז/ מק/ 14121 / 01	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 01 / 14121. הוראות תכנית יז/ מק/ 01 / 14121 תחולנה על תכנית זו.	6575	4047	14/04/2013
יז/ מק/ 17049 / 01	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 01 / 17049. הוראות תכנית יז/ מק/ 01 / 17049 תחולנה על תכנית זו.	6370	2374	02/02/2012
יז/ מק/ 17049 / 02	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 02 / 17049. הוראות תכנית יז/ מק/ 02 / 17049 תחולנה על תכנית זו.	6349	1689	28/12/2011

הערה לטבלה:

אין בתכנית זו משום פגיעה בזכויות מוקנות מכח תכניות קודמות. בכל מקרה של סתירה ההוראות המקילות יגברו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

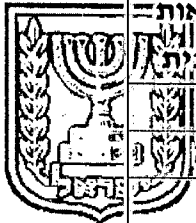


תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
מבנים חקלאיים	מחייב		6	20/06/2016	איתי זהבי	30/03/2017	נספח הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בשטח חקלאי	כן
מצב מאושר	מחייב	1: 2500	1	29/06/2016	איתי זהבי	19/04/2017	תכנית מצב מאושר	לא

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



תוכן זמין  
מונה הדפסה 21



תוכן זמין  
מונה הדפסה 21

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מושב בית שערים	בית שערים	בית שערים		04-9833225	04-9833213	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב בית שערים	בית שערים	בית שערים		04-9833225	04-9833213	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558211	
חוכר			מושב בית שערים	בית שערים	בית שערים		04-9833225	04-9833213	

**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	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. com
	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	12	04-6594970		rof- shev@zahav. net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין

מונה הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בנין והוראות בינוי בשטח חקלאי למבנים חקלאיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין צידיים מ-5 ל-1 מ' להקמת מבנים לגדול בע"ח ו-1.5 מ' ליתר המבנים. לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק התו"ב.

2. שינוי קו בניין פנימי בין אזור החקלאי לאזור החקלאי עם הנחיות מיוחדות של אותה נחלה ל-0. לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק התו"ב.

3. שינוי גובה בית צמיחה מ-6 ל-7 מ' והתאמת הוראות בינוי (בהתאם למסמך המדיניות של משרד החקלאות מהדורה 2013). לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק התו"ב.



תכנון זמין

מונה הדפסה 21



תכנון זמין

מונה הדפסה 21

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

1,615.068

שטח התכנית בדונם



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	67,900.32	4.20
דרך משולבת	1,900	0.12
יעוד עפי תכנית מאושרת	9,450.26	0.59
מבני ציבור	33,100	2.05
מגורים א'	33,400	2.07
מגורים תעסוקה ומלונאות	190,050	11.77
קרקע חקלאית	1,257,372.53	77.85
שצ"פ	21,895	1.36
סה"כ	1,615,068.11	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,615,068.11	100
סה"כ	1,615,068.11	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<p>בהתאם לתכנית מאושרת -ג/17049.                  באזור המגורים בישוב כפרי ואזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות- יותרו יח"א לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות סה"כ זכויות לא ישתנה ויעמוד על 160 מ"ר.                  באזור החקלאי- יותרו שימושים על פי מסמך המדיניות של משרד החקלאות משנת 2013 על כל מונח הדפסה 21</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>                  האזור החקלאי ישמש לעיבודים, גדולים ומבנים חקלאיים ובהתאם למסמך המדיניות של משרד החקלאות מהדורה 2013. בשטח המסומן בהוראות מיוחדות בתכנית ג/17049 (מגבלות בניה וריסוס), לא יותרו שימושים המהווים מטרד סביבתי ולא יותרו ריסוסים וחומרי הדברה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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					
						שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	160				(1) 160	(1) 2500	1	אירוח כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(1) 3	(1) 0	3	3	1	(2) 6.5	4							
(3) 5	(3) 3	(3) 1	(3) 1	(3)	(3)				(3)	(3)	1	קרקע חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

שטחי בניה וקווי בנין למבנים חקלאיים באזור החקלאי של חלקה א' יהיו בהתאם למסמך המדיניות של משרד החקלאות מנוחזרה 2013 ולנספח הנחיות סביבתיות סעיף 9- בהתאם לסוג המבנה ושימושו החקלאי.

קווי בנין בין אזור חקלאי או חקלאי עם הנחיות מיוחדות, לאזור מגורים של אותה נחלה (ובאותה בעלות) יהיו 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית ג/17049.

(2) עפ"י תכנית ג/17049

6.5 מ' לגג רעפים, 4.5 מ' גג שטוח.

(3) עפ"י תכנית ג/17049 נספח הנחיות סביבתיות מצ"ב והוראות מסמך המדיניות של משרד החקלאות משנת 2013 על כל שינויו..

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

- א. כל הוראות תכנית ג/17049 יחולו על תכנית זו למעט השינויים המפורטים בנושא מבנים חקלאיים.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ג. תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים :-
1. אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
  2. אישור משרד הבריאות.



תכנון זמין  
מונה תדפסה 21

6.2

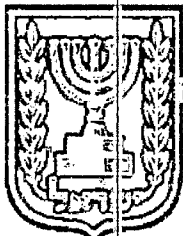
### חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

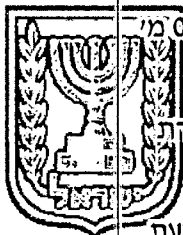
6.3

### חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל-  
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.  
קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף - 3.0 מ'.  
קו חשמל מתח נמוך ? תייל מבודד ותיל אווירי - 2.0 מ'.  
בקו חשמל מתח גבוה עד 35 ק"ו 5.0 מ'.  
בקו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20.0 מ' מציר הקו.  
בקו חשמל מתח על 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.  
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מ'.  
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ'.  
אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.  
אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.  
(לפי חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).



תכנון זמין  
מונה תדפסה 21



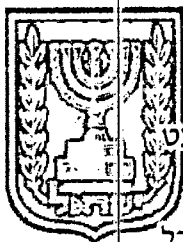
תכנון זמין  
מונה תדפסה 21

6.4

### פיקוד העורף

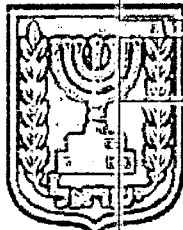
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.5</b>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, על חשבונו, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	



תכנון זמין  
מונה תדפסה 21

<b>עתיקות</b>	<b>6.6</b>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	



תכנון זמין  
מונה תדפסה 21

<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית, תוך שמירת רצועות הניקוז המופיעות בנספח הניקוז-נחל נהלל ונחל בית שערים.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

<b>קווי תשתית</b>	<b>6.8</b>
<p>שמירה על תשתיות מים: אסורה כל בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה וואו העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות. אישור תכניות ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"י יזם התכנית.</p> <p>קווי ביוב: קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונית מתאימים, וזאת הכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p>	



תכנון זמין  
מונה תדפסה 21

<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.9</b>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי</p>	

6.9

**מבנים קיימים**

בנין, בתנאים הבאים:

1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.



תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 21

6.10

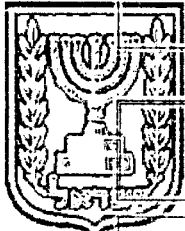
**הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.

6.11

**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 21

**7. ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ך	לי"ך

7.2

**מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.



תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 21



## 9. נספח

### הוראות תכנוניות וסביבתיות

### למבנים חקלאיים בשטח חקלאי

#### מטרות

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

#### הגדרות

**נחלה** : יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).

**מבנה חקלאי** : מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.

**בית צמיחה** : מבנה לגידול צמחים מבוקר המיועד לכסות ולהגן על הצמחים. עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.

**בית אריזה** : מבנה המיועד למיזן, טיפול, אריזה, אחסון ואחסון בקרור של תוצרת חקלאית.

**דיר צאן, רפת, אורווה** : מבנים לאחסון, ריכוז וגידול צאן, בקר, סוסים, חמורים וגמלים. כולל חצר פתוחה, סככות רביצה, סככות צל לטיפולים, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מיכלי תערובת, מכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בע"ח הנ"ל.

**דיר צאן לחלב** יכול גם מכון חליבה.

**לול** : מבנה לאחסון וגידול עופות (לרבות תרנגולות, הודיים, שלווים – לרבייה, לבשר ולביצים) לפי הפירוט הבא:

1. מבנה גידול על רפד – מיועד לאימוץ וגידול פרגיות פיטום והודיים לרבייה על רפד.
2. סככות סוללות – מיועדות לגידול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות.
3. מבנים מבוקרים – לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ובקרה.

לול יכול לכלול חדר פיקוד ובקרה, מיכלי תערובת, מים, גז ודלק, מתקן לסילוק פגרים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול העופות.

**מכון רדיה** : מבנה להפקה, טיפול ואחסון דבש.

**מחסן חקלאי** : מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.

**משרד משקי** : מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.

**בריכת דגים** : מתקן המשמש לצורך גידול דגים ובע"ח במים.

**שפכים** : מים ששימשו לשיטה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.

**תשטיפים** : נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.

**פסולת חקלאית** : פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.

**חומרים מסוכנים** : רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג – 1993.

**מפטמה** : רפת ללא יצור חלב- רפתות לפיטום ולצורכי גידול בלבד.

**השימת תכליות ושימושים – באזור החקלאי :**



החקלאי לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שהוא פרט לשימושים המפורטים להלן :

1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה – לא יותרו ריסוסים וחומרי הדברה באיזורים הסמוכים לאזור המגורים, אלא בהתאם ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
2. בתי צמיחה.
3. בריכות דגים..
4. מבנים לגידול בעלי חיים, (דיר צאן, רפת לחלב, מפטמה, אורווה, לול), למעט גידול חזירים
5. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה :
  - בית אריזה, מחסן חקלאי
  - עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה משרד משקי
  - 6. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי.
  - 7. זרכי גישה, חניות וגינון.
8. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט אלא לצריכה עצמית בלבד.



**תנאים למתן היתר בנייה**

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ד. תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים :
  - 1) אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
  - 2) אישור משרד הבריאות
  - 3) בתי צמיחה : \* בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר בנייה את התקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.
  - \*תנאי בהיתר : בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא ישמש למטרתו במשך למעלה מ-5 שנים – יפורק או ייהרס.
  - 4) בתי גידול לבעלי חיים : \* תנאי בהיתר : 10 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.
  - 5) תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באיזור חקלאי) : בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.
  - 6) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.
  - 7) בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי.
  - 8) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים : א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 3.7.1. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.
  - 9) לא תותר הקמת מרכז מזון במסגרת תכלית זו ובמסגרת אחוזה הבנייה הנ"ל.
  - 10) תנאי לטופס 4 למבנה חקלאי לבע"ח-אשור המשרד להגנת הסביבה להטמעה בפועל של דרישות סביבתיות



**מטרדים**

1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.
2. מפגעים ומטרדים: יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי בעלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:

- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
- פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3 ב', 42 א'-73).
- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב – 1992.

**תיחום ומרחקים**

3. אזור גידול בע"ח יהיה מגודר ומתוחם כך שהכניסה תהא באופן מבוקר דרך הכניסה הראשית, תוך הקפדה על פיקוח ובקרה וטרינרית.
4. המרחקים בין ריכוזים של בעלי חיים ומרחקי הצבה של מבנים חקלאיים משימושים גובלים ייקבעו בהתאם להנחיות של משרד החקלאות ולפי טבלאות משרד החקלאות ועדכונין מעת לעת. (מרחקי ההצבה הנקובים בתקנון זה בסעיף תכליות גוברים על האמור בטבלאות אלו).

**גמר שימוש במבנים**

5. 10 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בע"ח יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.
6. בתי צמיחה – בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.
7. בית הצמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-10 שנים – יפורק או יהרס.

**הוראות סביבתיות****פסולת חקלאית**

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האיזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להוצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת – הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).



**הוראות נוספות למבנים החקלאיים השונים:**

רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה מפני חדירת מי גשמים.
2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניטעת זיהום במגע עם הזבל.
3. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה ישובית או איזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.
4. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.
5. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל המערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.
6. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לפנח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.
7. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי אחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.
8. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים – ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.
9. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיזוסוף הציבורית

**לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים)**

1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי-נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.
2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.
3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
4. אין להקים לולים פוחים בתוך הנחלות, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.
5. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל המערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
6. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

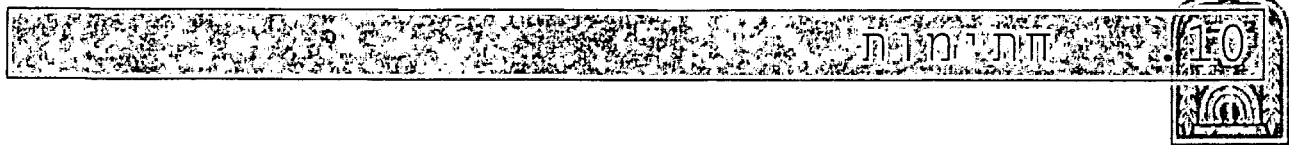
**בתי צמיחה**

1. בתי צמיחה יתבססו תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.
2. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.

**טבלת זכויות והוראות בניה - אזור חקלאי**

אזורי	קווי בנין (מטר)			מפל הכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במטרים		מגדל מזערי/מירבי (מ"ר)	מס' ת"ש	יעוד
	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
3*	1-0	1-0	*	1	7	60%	60%	60%	--	60%	-1A 70A	שטח חקלאי (בנחלות)- בתי צמיחה
3*	1-0	1-0	*	1	12	60%	60% ***	60%	--	60%	-1A 70A	מבנים לגדול בע"ח וכולים
3	1-0	1-0	*	1	10	2000 מ"ר	2000 מ"ר	2000 מ"ר	--	2000 מ"ר	-1A 70A	מבנים אחרים- בית אריזה, מחסן חקלאי, סככות חקלאיות, משרד משקי

- \* קווי בנין יהיו כפופים למרחקי ההצבה הנקובים בטבלת מרחקי ההצבה המעודכנת של משרד החקלאות.
  - קווי בנין צידיים 0 יהיו כפופים להסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון המבקש (ולא למגרש השכן).
- סה"כ זכויות הבנייה למבנים חקלאיים בנחלה, אינו מצטבר ולא יעלה על 60% ואו בהתאם למסמך המדיניות של משרד החקלאות מהדורה 2013 על כל שינויה.



**10:1- חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית- "בית שערים"		מושב בית שערים, ד.ג. יזרעאלים	מגיש התכנית
		מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית- "בית שערים" בשם 68 בעלי הנחלות.		מושב בית שערים, ד.ג. יזרעאלים 30046. בשם 68 בעלי הנחלות.	יוזם התכנית
				מ.מ.י צפון מושב בית שערים	בעלי עניין בקרקע
17/5/16		זהבי איתי אדריכלים	514311927	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	עורך התכנית

