

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0430173

החלפת שטחים לנחלה 53 ברמות ע"ש עמיחי יאיר ופנינה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בהחלפת שטחים בין שטח מגורים למבני משק עם שמירה על אותם שטחים.  
קביעת קווי בנין חדשים לצורך הסדרת מבנים קיימים בחריגה בשטח.  
תוספת 7% שטחי מגורים עיקריים באזור מגורים ביישוב כפרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים לנחלה 53 ברמות ע"ש עמיחי יאיר ופנינה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0430173

שטח התכנית 1.2  
5.851 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)

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	גולן
	קואורדינאטה X	262667
	קואורדינאטה Y	750454
1.5.2 תיאור מקום	גוש ישן 200000 חלקה ישנה 53	
	גוש חדש 201041 חלקה חדשה 30	

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: רמות

נפה גולן

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמות			

שכונה



### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק	53, 353	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
200000	200000

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/07/2009	5032	5979	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11964 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11964
27/12/2015	2234	7173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20298 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20298
01/09/1996	4646	4439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8677. הוראות תכנית ג/ 8677 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 8677
21/05/2012	4181	6419	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17747

הערה לטבלה:

תצר 589-2016 - (תצר בשטח מוסדר 14-34) : התכנית כפופה להוראות תצר שחל על התכנית.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בהא טרביה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהא טרביה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 15 31/05/2016	בהא טרביה	31/05/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**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
	אחר			האגודה	רמות	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב רמות.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		האגודה	רמות	(1)				

(1) כתובת: מושב רמות.

**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	(1)		073-2458815		
שוכר				האגודה	רמות	(2)				

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה קומה 3..

(2) כתובת: רמות.

**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	בהא טרביה	00118954		מגידל שמש	(1)		04-6931663	04-6931663	Tarabiabhaa@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	וסים אבו שאהין	1186		בוקעאתה	(2)				waso.eng@gmail.com

(1) כתובת : מגידל שמש רמה"ג.

(2) כתובת : בוקעאתה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית לתכנון ובנייה	ועדה מקומית למועצה אזורית גולן.

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**

שינוי קווי בנין, החלפת שטחים, תוספת שטחי מגורים עיקריים ביעוד מגורים בישוב כפרי ואישור כל עניין שניתן לבקש במסגרת הקלה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 שינוי קווי בנין והתמאתם עפ"י מבנים קיימים בחריגה לפי סעיף 62(א)א 4.
- 2.2.2 שינוי חלוקת שטחי בניה בין מגורים למשק חקלאי לפי סעיף 62(א)א 6.
- 2.2.3 תוספת 7% שטחים עיקריים ביעוד מגורים בישוב כפרי לפי סעיף 62(א)א 16.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	53
מבני משק	353

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מבני משק	353
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	53

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	3,330.9	56.93
מגורים בישוב כפרי	2,520.09	43.07
סה"כ	5,850.99	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	3,331.84	56.94
מגורים בישוב כפרי	2,519.14	43.06
סה"כ	5,850.99	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

מגורים על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/11964. בשטח זה יותרו 2 יח"ד, בשטח מקסימלי של 300 מ"ר כל יחידה, בשני מבנים ויח' הורים נוספת (בשטח 55 מ"ר) במבנה נוסף. בנוסף לשימוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות ע"פ הקבוצות להלן:

1. קבוצה מס' 1- שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים:

- גדולים חקלאיים: מכל הסוגים לרבות חמות, בתי צמיחה לסוגיהם וגידול בע"ח מיוחדים למטרות תיירות.

- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.

- מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון אריזה אחסנה וקירור.

- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

שימושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח המשקי הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.

2. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:

א. עבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית, לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית, מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים, גדול תבלינים וצמחי מרפא, אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות, קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

ד. טיפול בכלים חקלאיים: מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ה. שווק מרכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

3. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:

א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, כדלקמן: אכסון תיירותי בהתאם התקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות, הסעדה שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, ברכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'.

ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתישבים - מבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד', שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות - המתנהלים ע"י המתיישבים כגון :</p> <p>- גלריה וסדנאות אומן , חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית.</p> <p>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>- טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה , הילינג , יוגה ועד.</p> <p>- ברכה טיפולית.</p> <p>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער , בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים .</p> <p>- קייטרנג, אפייה (קונדטוריה) , ייצור שוקולד וכד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי :</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים , בלוקים בניה נקייה או מטויחים , בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב , לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה ייעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט , תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה , בנחלה נמצא בה העסק , בעל העסק יכול להציב שלט , התואם את הסביבה הכפרית , מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 40 סמ' * 60 סמ'.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.</p> <p>תותר חניה מקורה בקו 0 לשכן ולדרך בתנאי שהניקוז כולו יופנה למגרש המבקש. במקרים של תנאי טיבוגרפיה המאפשרים יותר מחסן מתחת או צמוד לחניה בקווי בנין 0.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה מקורה ומחסן :</p> <p>תותר חניה מקורה בקו 0 לשכן ולדרך בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש.</p> <p>במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בנין 0.</p>
ד	<p><b>שימושים חורגים</b></p> <p>שימוש במבנה פל"ח :</p> <p>כל תעסוקת פל"ח בתחום המגורים אי תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>
ה	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח :</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים : חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים.                      כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שמורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנעו לעיל.                      בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד הגנ"הס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.                      ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעילות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל.                      אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראת החוק נקטו האמצעים הנדרשים לאטימות המבנה לכניסות מזיקים למיניהם.                      ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.                      ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ- 18 מ' (ולא יהיה בחזית מגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.                      ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.                      ז. איכות האוויר : ככל פעילות פלח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.                      ח. רעש : מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד בשעות היום : 6:00 עד 22:00 - עד 45 DBA בשעות הלילה 6:00 עד 22:00 לא יעלה על רעש הרקע.                      ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.                      י. בשלב הבקשה להיתר יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש.                      התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכולי) ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות, התכנית תכלול תכנית נופית לרבות כניסות למגרש וחניות, התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.                      2. הועדה המקומית תודיע לוועד הישוב על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותיתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר, באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה, התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>
ז	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בדיקת תשתיות וכשר נשיאה :                      לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות בישוב או לאחר הקמת 60 יח"א כפרי ועד 10 שימושים "מוכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא,</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית באשור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח:                      - קבוצות מס' 2 ו-3 ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש מגורים, יחד עם זאת ובמידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.</p> <p>2. הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח:                      ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי בעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון, וכד' צמוד לבתי מגורים של בעל המשק או בקומת עמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת מגורים שמעליו ולא יעלה 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה ובכפוף לשיקולי הוועדה המקומית.</p>
ט	<p><b>תנאי להקמה</b></p> <p>תנאי לשווק נחלות שאין להם קרקע חקלאית בצמידות למגורים יהא כפוף להקצאת קרקע חקלאית אחרת כחלק מחלקה א' של הנחלה (חלקה א' מפוצלת).</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>בהתאם לתכניות ג/11964, ג/13973. תותר הקמת מבני משק חקלאיים בהתאם התוספת הראשונה לחוק. בשטח זה יותרו מבנים קיימים המשמשים לגידול בע"ח. מבנים חדשים לגדול בע"ח יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות, משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. תנאי להיתר הנו אישור משרד החקלאות ומשרד איכות הסביבה.                      2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.                      3. תנאי להיתר בניה הנו עמידה בכל ההנחיות הסביבתיות למבני משק חקלאיים.</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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
קדמי	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	
אחורי	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	
צידי- ימני	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	
צידי- שמאלי	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
(4)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- יחידות האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.

- גובה המבנה ימדד מקרקע טבעית בכל נקודה לנקודה הגבוהה ביותר במבנה ואינו כולל מעקות ומסתורים למערכות טכניות בגג.

- גובה מותר 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים (לא כולל מערכות טכניות).

- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50%

מזכויות הבניה המוקצת לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות בניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

- 200 מ"ר לקבוצה 1 או יותר בהתאם למבנים קיימים עפ"י היתר כחוק, בכל מקרה לא יותר מ 60% סה"כ שטחי בניה בשטח המגורים לכל השימושים.

- תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח המשקי של אותה נחלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תשריט.

(2) קבוצת שימושים מס' 1 - 200 מ"ר שמתוכם 100 מ"ר עבור גידול בעלי חיים.

(3) 2 יח"ד + יחידת הורים עד 55 מ"ר..

(4) עפ"י תשריט.

(5) קבוצת שימושים מס' 2 ו-3 : 140 מ"ר שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ו- 160 מ"ר שימושים תומכים לפעילים חקלאיים..

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עיצוב פיתוח ובינוי

- הוראות עיצוב ארכיטקטוני :
- לא יותקנו צינורות גז. מים. חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
  - לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעת רצון הועדה המקומית.
  - הצבת צלחות לויין לקליטת שידורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.
  - לא תותר הצבת אנטנות סולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן חניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.  
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3

### חלוקה ו/ או רישום

רישום החלוקה ייעשה עפ"י החוק.

6.4

### חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי





6.4	חשמל
	<p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'י 20.00 מ'י 9.50 מ'י</p> <p>- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ'י - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.5	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>

<p><b>6.5</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.5</p>
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת</p> <p>ע"י משרד הבריאות, תאגיד הביוב האזורי רשות המים (מינהלת כינרת) והגורמים המוסמכים.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.6</p>
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p>6.7</p>
<p>היתר בניה לבניה חדשה ולתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413.</p> <p>ומילוי אחר התנאי הבא:</p> <p>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>	
<p><b>6.8</b></p> <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.8</p>
<p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים המסומנים בתשריט בסימונים של, עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון עפ"י פקודת היערות, וכן בהוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, כפי שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.9</b></p> <p><b>פסולת בניין</b></p>	<p>6.9</p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.10</b></p> <p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p>6.10</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.11</b></p> <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p>6.11</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	

<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>6. הוראות נוספות :</p> <p>6.1 תנאים למתן היתר בניה .</p> <p>א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של שימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של במנים, סוג הפעילות הקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים .</p> <p>לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם, ואופן אפסנתם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד .</p> <p>ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סיבבתי בתחום הנחלה .</p> <p>ג. חו"ד נדרשות למסמך " כשר נשיאה התיירותי בישוב : היתר בניה לשימושי פל"ח מכוח התוכנית זו יותנו באישור מסמך השתלבות ובקבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם : חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות למבנים חקלאיים, ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי חו"ד מרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון .</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה : עמידה בדרישות ותנאי ועדה מקומית הסתמך על דירות ומסקנות נספח השתלבות כמצוין בסעיף 6.1(ג) .</p> <p>ה. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ה' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). ו. בדיקת תשתיות :</p> <p>1. בטרם יינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה : דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה .</p> <p>2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה .</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר בניה ולשמוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת .</p> <p>4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות .</p> <p>ז. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתר בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו .</p> <p>ח. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעלי הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ט. לא יינתנו היתרי בניה מכוח התוכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע .</p> <p>י. כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשימושים בקבוצות 2 ו-3 כמפוקט בסעיף 4.1.1 ב .</p> <p>ימוקמו באזור המגורים בנחלה. במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, יהיה זה בסמכותה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים .</p>	

6.13

**תנאים למתן היתרי בניה**

יא. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה .

יב. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.

יג. בהתאם להוראות תמ"מ 3/2 סעיף 4.2, הבניה בשטחי בעלי טופוגרפיה שמעל 20% יבנו באופן שתשמור על חזות קו הרקיע ולא תפגע בטקסטורה הקיימת בשטח וזאת בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

יד. בצוע ומימוש התוכנית יעשה בד בבד עם בצוע מערכות התשתיות, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי העניין .

טו. הוצאת היתר בניה מותנית בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה .

טז. בשטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה יותר מעבר לרכב בטחון ובצוע דרך וגדר בטחונית התאום עם משרד הבטחון וצה"ל. לפי דרישת רט"ג התאורה תעשה מהצד החיצוני של גדר המערכת לכיוון המושב ולא כלפי השטח הטבעי .

יז. בהתאם להוראות תמ"א 13 (קו רקיע וצורת גוף) תנאי למתן היתר בניה בשטח הצפון המזרחי של התכנית יהא הכנת נספח בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 4.2 לתמ"א.

יח. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סכונים סייסמים בתחום התכנית ככל שהיו.

יט. התוכנית ממוקמת ב"שטח פתוח ערכי" ניהול המבקרים השטח יהיה ע"י האגודה החקלאית, המועצה והוועד המקומי ובאחריותם על מנת למנוע פגיעה בשטחים הפתוחים הכלואים בתוכנית ובסמוך לה .

6.14

**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.

המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.

ב. המבנים המסומנים בתשריט להריסה, יוגדרו כמבנים חורגים לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה, ותנתן להם אורכה של 5 שנים מיום אישור התכנית, לצורך הסדרתם כחוק ולפי נהלי רשות מקרקעי ישראל.

במידה ולא יוסדרו המבנים יחויבו בעלי הנחלה להריסה ע"י הועדה המקומית.

6.15

**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.16

**הריסות ופינויים**

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 בניה ועודפי עפר לשטחה.

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.17

## הנחיות מיוחדות

הוראות מיוחדות והנחיות סביבתיות למבני משק חקלאיים.

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.

6.18

## הנחיות מיוחדות

6.19 הוראות מיוחדות והנחיות סביבתיות למבני משק חקלאיים.

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 להוצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפנוי 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 לתאר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת. הכל בהתאם לתקנות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.
2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. שימוש בתכשירי הדברה / ריסוס וחיטוי ליד מבני מגורים או מבנים אחרים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א 2001.
4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי-מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

הנחיות מיוחדות	6.18
<p>אטומה , בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק . במאצרה לא יהיה פתח ריקון , והריקון יתבצע אך ורק באמצעות שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה , משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה . שפכים ותשטיפים וביוב</p> <p>1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים , תשטיפים או ביוב , מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית . זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה , בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית .</p> <p>2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות .</p> <p>3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכת טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות .</p> <p>4. משקי גידול בעלי חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי תהום . מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי-נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם . המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת זבל , שתן ופרש . המכלאות , כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע , בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה .</p> <p>איכות אויר</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים , על מנת למזער את מטרד הריח .</p> <p>2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג , מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים :</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים ) התשכ"ב 1962 . - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר ) התשל"א 1972 . - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר ) , התשנ"ב 1992 . - חוק למניעת שריפות בשדות התש"י 1949 .</p> <p>רעש</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות ( תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר ) , התש"ן 1990 ) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש .</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית גדולה ג/20298 ועל כן כפופה לשלביות שבה.