

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0623488

הצרכת שטחים בגוש 20775 חלקה 97 - רם און



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

תכנית מתאר מקומית

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

בנחלה קיימים מבנים שונים מגורים וחקלאיים, אחד ממבני המגורים גלש לאדמה חקלאית, מטרת התכנית שלנו להסדיר חריגה זו ע"י הצרחת שטחים בין מגורים לאיזור חקלאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	204-0623488	שטח התכנית	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	סיווג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגלבוע

224662 קואורדינאטה X

714429 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב רם - און

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : רם-און

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רם און

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20775	מוסדר	חלק	97	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/07/2010	3826	6105	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16025 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16025
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיסא עומרי עבד אלראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיסא עומרי עבד אלראזק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		22: 49 12/11/2018	מיסא עומרי עבד אלראזק	12/11/2018			מחייב	איכות הסביבה
לא		13: 42 24/07/2018	מיסא עומרי עבד אלראזק	24/07/2018	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



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			אגודת רם און מושב להתישבות חקלאית שיתופית	רם-און	(1)		04-6499995		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ד.נ. גלבוע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל אבידור			רם-און	(1)		04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com
פרטי	עדה אבידור			רם-און	(1)		04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com

(1) כתובת : ישוב רם-און.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)		04-6558211	04-6558213	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				אגודת רם און מושב להתישבות חקלאית שיתופית	רם-און	(2)		04-6499995		

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 ת.ד. 580.

(2) כתובת: ד.נ. גלבוע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נצרת עילית	ברוש	21	046084621		0525600345a@gmail.com
	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נצרת עילית	ברוש (1)	21	04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2139.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הצרחת שטחים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי בקווי בניין לצורך מתן לגיטימציה לשטחים ללא היתר בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- איחוד וחלוקה בהסכמה ע"י הצרחת שטחים בין ייעודי הקרקע מגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית וחקלאי משולב ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד הקרקע, ע"פ סעיף 62א(א).

2- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א א 4.

3- קביעת הוראות הריסה לפי סעיף 62 א א 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	10, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,738	26.88
קרקע חקלאית	4,729	73.13
סה"כ	6,467	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,738.03	26.88
קרקע חקלאית	4,729.04	73.12
סה"כ	6,467.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>אזור זה מיועד למגורים, תיירות ותעסוקה (שמושי פל"ח). בשטח זה יותרו 3 יח"ד ומבני עזר כגון חנייה פרטית ומחסן ציוד. כמו כן יותרו 4 צימרים בהתאם לתקנים פיזיים של משרד התיירות ומבנים לתעסוקה לא חקלאית.</p> <p>מבני משק חקלאיים- בתחום המגורים:</p> <p>בנחלה יותר שימוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו בהיתר לפני מועד אשור תכנית מס' ג/16025. יותר שפוף מבנים חקלאיים קיימים, היתר למבנים חקלאיים אלה יינתן לתקופה קצובה של 15 שנים (בהליכי שימוש חורג) ובתנאי שהמבנה אינו לשימוש המהווה הפרעה לשימושי פל"ח ואינו לשימוש לטווח ארוך (כגון רפת, דיר, לול) אשור לשיפוף המבנה יהיה כפוף לשיקולי הוועדה המקומית ובתנאי המצאת אשור משרד הבריאות ואיכות הסביבה ולהסכמת השכנים הגובלים.</p> <p>כמו כן יותרו בריכות שחיה פרטיות- לא מקורות בשטח מרבי של 150 מ"ר כפוף לאשר משרד הבריאות.</p> <p>פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, משפחתון\ צהרון, אחסנה במבנה סגור, מלאכה זעירה שאינה מהווה מטרד סביבתי, חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום לתושבי המקום והסביבה וכד.</p> <p>מבנה חדש שהוקם או מבנה חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שמושי פל"ח. רשאית הוועדה המקומית להתיר תעסוקה לא חקלאית במבנה חדש או במבנה הקיים ביום אשורה של התכנית זו. כל שטח שיבנה באזור זה עבור פל"ח ומבני אירוח יופחת מסה"כ השטח המותר בשני יעודי הקרקע "מגורים בישוב כפרי" ו " חקלאי משולב לשימושי פל"ח וואו יח' אירוח.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בינוי ו/ פיתוח: תנאי להיתר בניה לפעילות פל"ח הינו הגשת תכנית בינוי לאשור הועדה המקומית</p> <p>2. עיצוב אדריכלי: הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי לפל"ח:</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים אלה יעשה במרוכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית</p> <p>3. תנאים למתן היתרי בניה: תנאי להיתר לשימושי פל"ח:</p> <p>א- ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 250 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות.</p> <p>השטח המיועד לשימוש פל"ח על פי סעיף זה יופחת משטחי בניה מותרים לשימושי פל"ח לפי תכנית זו (520 מ"ר).</p> <p>ב- לא יוצא היתר בניה למבני פל"ח שהינם לאחסנה, מלאכה זעירה וחנויות אלא לאחר המצאת</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים בישוב כפרי</p> <p>אשור משרד הבריאות, המשרד לאיכה"ס, דוח יועץ אקוסטיקה ונספח פתרונות תנועה וחינה ערוך ע"י יועץ תחבורה. שטח החנות יהא עד 50מ"ר .</p> <p>ג- לא יוצא היתר בניה לפל"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לועדה המקומית.</p>
<p>4.2</p>	<p>קרקע חקלאית</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>קרקע חקלאית:</p> <p>בהתאם לתכנית ג/21904 או כל תכנית שתבוא במקומה.</p> <p>בנחלה יותרו שימושים בהתאם לנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות (ע"מ 20-27)</p> <p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות: (תא שטח 2)</p> <p>באזור זה יותרו:</p> <p>1- מבני משק.</p> <p>2- שימושי פל"ח.</p> <p>הנחיות מיוחדות:</p> <p>בנוסף ראשית הוועדה המקומית להתיר תעסוקה לא חקלאית במבנה חדש או מבנה הקיים מיום אשורה של תכנית מס' ג/16025. פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, משפחתון/צהרון, אחסנה במבנה סגור, מלאכה זעירה שאינה מהווה מטרד סביבתי, חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום לתושבי המקום והסביבה וכד., מבנה חדש שהוקם או מבנה חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שמושי פל"ח.</p> <p>סך השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 520 מ"ר (עיקרי ו שרות כולל יח' אירוח).</p> <p>כל שטח שיבנה באזור זה עבור פל"ח ומבני אירוח יופחת מסה"כ השטח המותר בשני יעודי הקרקע - "מגורים בישוב כפרי" ו "קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות" לשימושי פל"ח (520 מ"ר סה"כ בשני היעודים) ו/או יח' אירוח (160 מ"ר סה"כ בשני היעודים).</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאים למתן היתר בניה והוראות סביבתיות על פי נספח הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בנחלות מצ"ב (ע"מ 20-27)</p>
<p>ב</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (תא שטח 2)</p> <p>הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח:</p> <p>1- סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 520 מ"ר. (עיקרי ו שרות כולל יח' ארוח).</p> <p>2- ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו שטחים עיקריים ושטחי שרות. השטח המיועד לשימוש פל"ח ע"פ סעיף זה יופחת משטחי בניה מותרים לשימושי ארוח פל"ח.</p> <p>3- לא יוצא היתר בניה למבני פל"ח שהינם לאחסנה, מלאכה זעירה וחנויות אלא לאחר המצאת אשור משרד הבריאות, המשרד לאיכה"ס, דוח יועץ אקוסטיקה ונספח פתרונות תנועה וחינה ערוך ע"י יועץ תחבורה.</p> <p>4- לא יוצא היתר בניה לפל"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לועדה המקומית.</p> <p>5- הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:</p>



קרקע חקלאית

4.2

א- מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
 ב- הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים וחומרים עמידים אחרים.
 ג-כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	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	מעל הכניסה הקובעת	(4)	1.5	(3) 3	20	(2) 750			150	600	(1)	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(5)	(6)	(5)	(5)	2	(4)	1.5	(3) 3	20	(2) 750			150	600	(1)	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(9)	(9)	(1)	(1)	1	(8)	1.6	(7) 4	6.4	(2) 160				160	(1)	1	תיירות	מגורים בישוב כפרי
(1)	(1)	(1)	(9)	1	9			3.6	(10) 90				90	(1)	1	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(12)	(12)	(12)	(12)	(12) 1	(12)			(12)	(13)				(12)	(11)	10	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(9)	(9)	(9)	(1)	(18)	(17)			(16) 20	(15) 520			20	(14) 500	(9)	2	פעילות לא 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:

א- גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נק' ונק', ואינו כולל מתקנים טכניים הנדסיים.

ב-מבנים קיימים, בעלי היתר בניה כדון, בקווי בניה שאינם תואמים את הטבלה, יותרו כפי שהם בתחום הנחלה. הועדה המקומית תהא רשאית לנייד שטחי בניה בין השימושים השונים המאושרים בתוך

ראש הנחלה בכפוף לאישור תכנית בינוי הכוללת פתרונות תחבורה וחניה ואשור וחניה משרד לאיכה"ס.

ג- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

ד- יעוד קרקע חקלאית: כפוף לאישור משרד החקלאות ומשרד לאיכה"ס ובתנאי שהמבנה המבוקש אינו גובל בפעילות פל"ח - לצרכי נופש. לא תותר הקמת רפתות או לולים בשטח זה אלא בתכנית מפורטת בלבד.

יותרו קווי בניין 0 (למבני פל"ח) בין יעוד החקלאי המשולב לאזור המגורים באזור כפרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט.

(2) סך הכל שטח הבניה לתעסוקה לא חקלאית בתאים 1 ו 2 לא יעלה על 520 מ"ר.

(3) 3 יח"ד בשלושה מבנים.

(4) 9 מ' גג רעפים

7.5 מ' גג שטוח.

(5) ע"פ תשריט,

תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי 1 מ' וצדדי 0 ובהסכמת השכן..

(6) ע"פ תשריט, תותר בריכת שחייה כפוף להוראות משרד הבריאות בקו בניין אחורי 0..

(7) יח"א.

(8) 6.5 מ' גג רעפים

4.5 מ' גג שטוח.

(9) ע"פ תשריט.

(10) מבנים אלה יהיו כפופים לאשור משרד החקלאות ו משרד לאיכות הסביבה כולל מרחקים ממבנים השמשים למגורים..

(11) ע"פ הקיים בחלקה א'.

(12) ע"פ תכנית ג/21904, ראה נספח הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בנחלות, עמוד 20-27.

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ע"פ תכנית ג/21904, ראה נספח הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בנחלות, עמוד 20-27.

(14) מתוכם יאושרו עד 50 מ"ר חנות ועד 450 מ"ר אחסנה \ סדנא.

(15) סך הכל שטח הבניה לתעסוקה לא חקלאית בתאים 1 ו 2 לא יעלה על 520 מ"ר, מתוכם יאושרו עד 50 מ"ר חנות ועד 450 מ"ר אחסנה \ סדנא..

(16) תחושב מסה"כ שטח מגרש מגורים בישוב כפרי ומגרש קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.

(17) 8 מ' לגג שטוח

9 מ' לגג רעפים

עבור שימושי הפלח למעט יח"א.

(18) 2 + קומה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p> <p>1- חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>2- תנאי לטופס 4 הינו פתרון חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי.</p> <p>3- תנאי להוצאת היתר לפל"ח הינו אישור תכנית בינוי עקרונית הכוללת פתרונות מלאים לתשתיות, גישה וחניה, כולל חומרי גמר ואישורה ע"י הועדה המקומית.</p>	
6.2	עתיקות
<p>1- השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כד"ר 2989/0 " זבדון, תל"י י"פ 4318 עמ' 3997 מיום 13.7.1995. ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות בוצעו של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, הצלה מדגמית) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית ו\או המחוזית לפי סמכותה בד"ר, רשאית להיתר שינויים בתכניות הבנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.5	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו\או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות</p>	



חשמל	6.5
<p>ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>1- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט וואו הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.50 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'</p> <p>הערה:</p> <p>במידה ובאזור 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:</p> <p>מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ- 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת -קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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 הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)</p>	
<p>6.6</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p>	





<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>מים -</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב -</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p>	
<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>6.10 פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.11 קולטי שמש על הגג</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>6.11 קולטי שמש על הגג</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה פלי"ח שהינם לאחסנה, מלאכה זעירה אלה לאחר המצאת אשור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, דוח יועץ אקוסטיקה</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים קיימים ביום אישור תוכנית זו. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 הריסות ופינויים</p> <p>מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	<p>6.16</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

במיידי





נספח הוראות תכנוניות ו סביבתיות

למבנים חקלאיים בנחלות

(בשטח חקלאי ו חקלאי מיוחד)

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, חומרים וגמלים. כולל חצר פתוחה, סככות רביצה, סככות צל לטיפולים, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מיכלי תערובת, מכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בע"ח הנ"ל.

דיר צאן ורפת יכללו גם מכן חליבה.

לול: מבנה לאכסון וגידול עופות (לרבות תרנגולות, הודיים, שלווים – לרביה, לבשר ולביצים) לפי הפירוט הבא:

1. מבנה גידול על רפד – מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום והודיים לרביה 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 לשיטיפה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.

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

פסולת חקלאים: 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.





רשימות תכליות ושימושים – באזור החקלאי

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

1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה – לא יותרו ריסוסים וחומרי הדברה באיזורים הסמוכים לאזור המוגרים, אלא בהתאם ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובתאום מראש עם השכנים הגובלים .
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. דרכי גישה, חניות וגינון .
 - 8. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט .

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 גמרי 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 ומשרד להגנת הסביבה.
 - 2) אישור משרד הבריאות
 - 3) אישור שרותי כבוי אש
 - 4) 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- 3 שנים – יפורק או ייהרס.
 - 5) בתי גידול לבעלי חיים : * תנאי בהיתר : 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינה 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) תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באזור 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.
 - 7) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.
 - 8) בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי – אקולוגי.
 - 9) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף תכליות ושימושים ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.
 - 10) לא תותר הקמת מרכז מזון במסגרת תכלית זו ובמסגרת אחוזי הבנייה הנ"ל
 - 11) תנאי לטופס 4 למבנה חקלאי לבע"ח – אישור המשרד להגנת הסביבה להטמעה בפועל של דרישות סביבתיות .



מטרדים

1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ולא הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.
2. מפגעים ומטרדים : יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה 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 ועדכוניהן מעת לעת. מצורפת טבלת מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים של משרד החקלאות .

גמר שימוש במבנים

5. 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בע"ח יש לפרק את כל המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי, ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינת בטיחות (תברואתית, אינו מהווה מפגע חזיתי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה .
6. בתי צמחיה- בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמחיה או לחידוש ההיתר.
7. בית הצמחיה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו בהמשך למעלה מ- 3 שנים- יפורק או יהרס.

הוראות סביבתיות**פסולת חקלאית**

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה , פינויה והובלתה יעשו 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 החקלאיים 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 לתרנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).



חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבם קבלת היתר רעליף 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) יעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי 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 תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכה אידיי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
7. אין לאפשר זרימת שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית



אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים , מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.
במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון , והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה , משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב)
יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה .



שפכים ותשטיפים ו ביוב

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב , מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף ו טיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.
2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות .
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.



איכות אויר

1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את הריח.
2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים :
- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב - 1962
- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א - 1972
- תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשל"א - 1922
- חוק למניעת שריפות בשדות התש"י - 1949





רעש

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

הוראות נוספות למבנים החקלאיים השונים :

רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה ומתקנים הנלווים אליה, תבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ופני חדירת מי גשמים.
2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.
3. רפת 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. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.
5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גדול המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופות 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.
6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי אחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועה כלי רכב כבדים.
7. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים – ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.
8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים)

1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי-נגר שמקורים 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 הלשלת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחיתה, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
4. אין להקים לולים פתוחים 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 על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.
2. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא





3. בתי צמחיה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסויימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.





טבלת זכויות והוראות בניה – באזור חקלאי ו חקלאי מיוחד בלבד

קווי בנין (מטר)	מס"מ קומות מעל הכניסה הקובת	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח (אחוז בניה כוללים (%)	שטח בניה ב מטרים		גודל מגרש /מזערי/ מירבי (מ"ר)	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעה					
						שרות			עיקרי		
אחרים	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי								
בהתאם לטבלת ההצבות המצורפת בדף מספר 27 בנספה הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בנחלות				10	80%	80%	80%	---	80%	על פי חקלאי (בנחלות)- בת' צמיחה	שטח חקלאי (בנחלות)- בת' צמיחה
בהתאם לטבלת ההצבות המצורפת בדף מספר 27 בנספה הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בנחלות				12"מ	40%	40%	40%	---	40%	על פי חקלאי (בנחלות)- בת' צמיחה	מבנים לגדול בע"ח (רפת, דירים) לולי (כמפורט בטבלת מרחקי ההצבה)
				4"מ							
בהתאם לטבלת ההצבות המצורפת בדף מספר 27 בנספה הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בנחלות				10	2000	2000	2000	---	2000	על פי חקלאי (בנחלות)- בת' צמיחה	מבנים אחרים – בית אריזה, מחסן חקלאי, סככות חקלאיות, עבוד תעשייתי ביתי
20	3	3	3	1	4	50"מ	50"מ	50	---	50"מ	משרד משקי

**סה"כ זכויות הבנייה למבנים חקלאיים בנחלה, מצטבר ולא יעלה על 80% בכל מקרה . לא תותר ניווד זכויות בנייה מחלקה "א" לחלקה "א" אחרת .

**לא יותרו מבנים חקלאיים בתחום שטח חקלאי משולב העלולים לגרום למפגע ויזואלי או סביבתי אלא לאחר הגשת מסמך סביבתי וקבלת תגובת השכנים .





נספח – הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות למרחקי הצבה מינימליים בענפי

(משק חקלאי במגזר הכפרי (מרחק במטרים))

(עדכון ליום 1/1/95)

מס' ע"ף	המבנה	מבני מגורים	מגבול דרך ותעלות	מגבול דרך שירות לוליים אחרים	מגבול חלקה שכנה	בתוך השלוחה	בין השלוחות	מלולי הסגר רביה וטיפוח ומדגריינות	מבני משק (רפת, דיר, אורווה)	מבתי צמיחה	ממטע ופרדס	משטחי כותנה
1.	בתי אימון לעופות	20	5		6	12	300	300	12	12	10	50
2.	לוליים למטילות	20	5		6	12	300	300	12	12	10	50
3.	לוליים לעופות על רפר (באורור טבעי או מבוקר)	40	5		6	12	300	300	12	30	20	50
4.	לולי פרגיות והודונים	40	5	30	6	12	300	300		40	30	50
5.	לוליי הודים לפיטום	40	5		6	12	300	300	12	40	30	50
6.	לולי רביה, טיפוח(קל, כבר, הודים)	40	5	30	6	12	300	300		40	30	50
7.	לולי הסגר-יבוא	40	5	30	6	12	300	300		40	30	50
8.	מדגריינות	40	5	30	6	12	300	300		10	10	50
9.	לוליים לאחים ועופות מים אחרים	40	5		6	12	300	300	12	12	10	50
10.	יענים-אמון/פיטום	40	5		6	12	300	300	12	12	20	50
11.	יענים לרביה	40	5	30	6	12	300	300	12	12	20	50
12.	יונים ופסיונים	40	5		6	12	300	300	12	12	20	50
13.	מבנה, או סככת רפת	20	5		3	5	300			12	3	
14.	מבנים לצאן	30	5		3	5	300		4	12	3	
15.	אורווה	20	5		3	5	100		4	12	3	
16.	מרכז מזון בקיבוץ, או ציבורי במושב	150	5		6		500		100		3	
17.	מבנים לתחמיץ ואחסון מזונות במשק משפחתי בודד	40	5		3		300		4	4	3	
18.	מכון רדייה	20	5		3				12	12		
19.	בתי צמיחה פרחים וירקות	20	5		6	12	40		12	12	5	
20.	בתי צמיחה מחוממים באויר	50	5		6	12	40		12	12	5	
21.	בתי רשת צל	20	5		3	3	40		4	4	5	
22.	בתי גידול לפטריות	20	5						10	10	3	
23.	כלביות-ענף מסחרי	100	5						12	3		