

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0689752

שינוי גבולות נחלה מס' 1- רוזנברג, מושב רם און

צפון

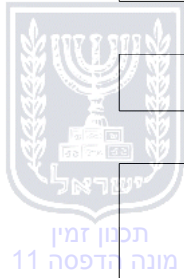
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבע

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

התכנית מציעה שינוי גאומטרי בנחלה מס' 1 במושב רם און.

השינוי מאפשר הסדרה של :

1. מבני הפליח הקיימים והחורגים מתחום המגורים של הנחלה.
2. לול תרנגולות שחרג מהשטח החקלאי של הנחלה לשטחים חקלאיים של מושב רם און.
3. קווי בניין בהתאם למבנים הקיימים.

התכנית שומרת על זכויות והגבלות הבניה המאושרות בתכנית ג/16025 שהן :

בתחום המגורים של הנחלה : 3 יח"ד בשלושה מבנים (סה"כ 750 מ"ר). 520 מ"ר סה"כ פליח (מתוכם 160 מ"ר עבור מבני קיט/אירוח כפרי), 90 מ"ר עבור מבני משק חקלאי.

בתחום השטח החקלאי : בהתאם לתכנית ג/21904 ובתחום הנחלה עפ"י נספח הוראות תכנוניות וסביבתיות הכלול בתכנית ג/16025.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שינוי גבולות נחלה מס' 1- רוזנברג, מושב רם און	

מספר התכנית 204-0689752

שטח התכנית 7.427 דונם

סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 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
הגלבוש
קואורדינאטה X 224399
קואורדינאטה Y 714588

1.5.2 תיאור מקום

דרום היישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוש - חלק מתחום הרשות : רם-און

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רם-און	רם-און		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20775	מוסדר	חלק	90	28, 156

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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				גינין בליש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גינין בליש		תשריט מצב מוצע	לא
מבנים חקלאיים	מחייב		7	21/10/2018	גינין בליש	11: 55 21/10/2018	נספח הוראות תכנוניות מתכנית ג/16025	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/10/2018	גינין בליש	08: 35 24/10/2018	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



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			אגש"ח מושב רם און	רם-און	רם-און		04-6499857	04-6499635	m-ram-on@ram-on.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יגאל ויונה רוזנברג			רם-און	רם-און				ori.rosenber@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחם התכנית מקרקעין שבבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	גינן בליש		ערד ב. שרותים פנינסים בע"מ		(1)		04-6723999	04-6679669	jenine@aradplan.co.il
	מודד	יואב קולר	910	קו מדידה בע"מ	הרצליה	(2)		077-4518726	09-9518726	office@kav-medida.co.il

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת הגליל ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: ת.ד 12048.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה לפל"ח	מבנה חדש שהוקם או מבנה חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שמושי פל"ח.
פל"ח	פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה וכוללת 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 ולתושבי המקום והסביבה וכד'.

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 גבולות הנחלה לצורך הסדרת בניה קיימת:

* שינוי גאומטרי בתחום הנחלה (בין שטח המגורים לבין השטח החקלאי).

* הצרחת שטחים חקלאיים (בין שטח חקלאי בתחום הנחלה לבין שטח חקלאי שמחוץ לנחלה).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ע"י הצרחת שטחים בין יעודי הקרקע מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית, לפי סעיף 62א(א)1.

2. שינוי קוי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	90M	בלוק ביטול
קרקע חקלאית	90H ,10	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	
קרקע חקלאית	90H ,10	
מגורים בישוב כפרי	90M	
קרקע חקלאית	90H ,10	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,818.98	37.96
קרקע חקלאית	4,608.23	62.05
סה"כ	7,427.21	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,819.39	37.96
קרקע חקלאית	4,607.84	62.04
סה"כ	7,427.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים אזור זה מיועד למגורים, תיירות ותעסוקה (שמושי פל"ח). בשטח זה יותרו 3 יח"ד ומבני עזר כגון חניה פרטית ומחסן ציוד. כמו כן יותרו 4 צימרים בהתאם לתקנים פיזיים של משרד התיירות ומבנים לתעסוקה לא חקלאית. בנוסף רשאית הועדה המקומית להתיר תעסוקה לא חקלאית במבנה חדש או במבנה הקיים ביום אישור תכנית ג/16025. מבני משק חקלאיים בתחום המגורים- בנחלה יותר שימוש במבנים קיימים ובתנאי שהוקמו בהיתר לפני מועד אישור תכנית ג/16025. יותר שיפוף מבנים חקלאיים קיימים, היתר למבנים חקלאיים אלה ינתן 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 הועדה המקומית ובתנאי המצאת אשור משרד הבריאות ואיכות הסביבה ולהסכמת השכנים הגובלים. כמו"כ, יותרו בריכות שחיה פרטיות לא מקורות בשטח מירבי של 150 מ"ר, בכפוף לאשור משרד הבריאות.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרות לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטות 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. השטח המיועד לשימוש פל"ח על פי סעיף זה יופחת משטחי בניה מותרים לשימושי פל"ח לפי תכנית זו (520 מ"ר). ב הוראות בינוי פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה וכוללת 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 ולתושבי המקום והסביבה וכד'. ג עיצוב אדריכלי 1. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. 2. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון או חומרים עמידים אחרים. 3. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והועדה המקומית. ד תנאים למתן היתרי בניה 1. לא יוצא היתר בניה למבני פל"ח שהינם לאחסנה, מלאכה זעירה וחנויות אלא לאחר המצאת אשור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, דוח יועץ אקוסטיקה ונספח פתרונות תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תחבורה. 2. לא יוצא היתר בניה לפל"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לוועדה המקומית.

4.1	מגורים בישוב כפרי
	3. תנאי להיתר בניה לפעילות פל"ח הינו הגשת תכנית בינוי לאשור הועדה המקומית.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	בתא שטח 10 תחולנה הוראות תכנית ג/21904 או כל תכנית שתבוא במקומה. בתא שטח 90H- יותרו שימושים בהתאם לנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות (עמ' 18-24).
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח 10 תחולנה הוראות תכנית ג/21904 בתא שטח 90H- יהיו ההוראות בהתאם לנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות (עמ' 18-24).



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות									
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	90M	2818	600	150	750	20	3	9 (1)	2		(2)	3	0	5
מגורים ביישוב כפרי	אירוח כפרי	90M	2818	160		160	6.4	4 (3)	6.5 (4)	1		(2)	3	0	5
מגורים ביישוב כפרי	מבני משק	90M	2818	90		90	3.6		9	1		(2)	3	0	5
מגורים ביישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	90M	2818	500 (5)	20	520 (6)	20		9 (7)	2	1 (8)	(2)	3	0	5
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	10	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	90H	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)

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. במגורים בישוב כפרי- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

ב. במגורים בישוב כפרי- 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 המשרד להגנת הסביבה.

ג. במגורים בישוב כפרי- תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי- 1 מ' וצידי 0, אחורי- 3 מ' ובהסכמת השכן.

ד. במגורים בישוב כפרי- תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח של עד 150 מ"ר בכפוף להוראות משרד הבריאות ובקו בנין אחורי 0.

ה. מבני משק- מבנים אלה יהיו כפופים לאשור משרד החקלאות והמשרד לאיכה"ס. כולל מרחקים ממבנים המשמשים למגורים.

ו. 1. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית, פרט לקיט, לא יפחת מ- 15 מ' מכל מבנה אחר בשימוש למגורי קבע. 2. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי מרחק המבנה לתעסוקה ממבנה אחר המשמש למגורים לא יפחת מ- 6 מ' וזאת עקב הגבלות פיזיות. 3. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית ממבנים אחרים באותה נחלה שאינם משמשים למגורים, יהיה 0 מ' בתנאי שיתקיימו הוראות סעיף 1+2 לעיל ביחס למבנים שאינם בתחום אותה נחלה.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 9 מ' גג רעפים 7.5 מ' גג שטוח.

(2) לפי תשריט.

(3) יח"א.

(4) 6.5 מ' גג רעפים 4.5 מ' גג שטוח.

(5) לגבי מבנים לשרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים חלות הוראות 4.1.2 ג' ו-4.1.2 ב' ולמבנים אחרים הוראות לפי 4.1.2 ב'.

(6) מתוכם יאושרו עד 160 מ"ר עבור מבנה קייט ואירוח כפרי, 50 מ"ר לחנות ועד 450 מ"ר לאחסנה/סדנא, בכל מקרה בסה"כ שלא יעלה על 520 מ"ר.

(7) 9 מ' גג משופע, 8 מ' גג שטוח או לפי הקיים.

(8) תת קרקעית.

(9) בהתאם להוראות תכנית ג/21904.

(10) בהתאם לנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות מצ"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

- א. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי.
- ג. תנאי להוצאת היתר לפל"ח הינו אישור תכנית בינוי עקרונית הכוללת פתרונות מלאים לתשתית, גישה וחניה, כולל חומרי גמר ואישורה ע"י הוועדה המקומית.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**חניה**

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

כאשר מוצעת חניה בקו אפס צידי יש לקבל הסכמת השכן והניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה עפ"י המסומן בתשריט. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תשריט חלוקה לפי גבולות תכנית זו ע"י הוועדה המקומית. רישום יעשה עפ"י חוק.

6.5**חשמל**

- 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.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור



6.5	חשמל
	בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. 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. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברית. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.6	ניהול מי נגר
	א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 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. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.



6.8	פסולת בניין	סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.9	פיקוד העורף	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.
6.10	שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.11	תנאים למתן היתרי בניה	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.12	תשתיות	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כולל המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.13	מבנים קיימים	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוסף בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין קבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
6.14	היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: תוך 3 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



נספח הוראות תכנוניות וסביבתיות **למבנים חקלאיים בנחלות** **(בשטח חקלאי וחקלאי 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 במישורן 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 למיון, 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 לטיפול, 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 מכון חליבה.



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

1. מבנה גידול על רפד – מיועד לאימון 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 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 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.





רשימת תכליות ושימושים – באזור החקלאי :

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

1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה – לא יותרו ריסוסים ותומרי הדברה באיזורים הסמוכים לאזור המגורים, 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 בתי 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 ולשבועות 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) 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 יישמש 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 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) 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 שהבניה 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 הבניה הני"ל.
 - 11) 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 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 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-3 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).



חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.
2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. שימוש בתכשירי הדברה וחיתוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה 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 תהיינה אטומות לחלוט 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 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 וביוב

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.
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-גור עילי וזיהום מי תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי-גור 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 תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הרית.
 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), התשנ"ב 1992
 - חוק למניעת שריפות בשדות התשי"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 והמתקנים 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. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה ישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.
- ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.
4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל המערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.
5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.
6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי אחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.
7. שפכי מכוון 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 ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיזוסף 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 השלשת 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 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 צמיחה 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 וחקלאי מיוחד בלבד

יעד	גודל מגרש מזערי/מירבי (מ"ר)	שטח בניה במטרים		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)			אחורי
		מפל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה ..					קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
שטח חקלאי (בנחלות) - בתי צמיחה	על פי הקיים בחלקה א'	80%	--	80%	80%	10	1	בהתאם לטבלת ההצבות המצורפת בדף מספר 18 בנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בנחלות			
מבנים לגדול בע"ח (רפתות, דיראים)	על פי הקיים בחלקה א'	40%	--	40%	40%	12 מ'	1	בהתאם לטבלת ההצבות המצורפת בדף מספר 18 בנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בנחלות			
לולים (כמפורט בטבלת מרחקי ההצבה)						4 מ'					
מבנים אחרים - בית אריזה, מחסן חקלאי, סככות חקלאיות, עבוד תעשייתי ביתי	על פי הקיים בחלקה א'	2000 מ"ר	--	2000 מ"ר	2000 מ"ר	10	1	בהתאם לטבלת ההצבות המצורפת בדף מספר 18 בנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בנחלות			
משדך משקי		50 מ"ר	--	50	50 מ"ר	4	1		3	3	20

- ** סה"כ זכויות הבנייה למבנים חקלאיים בנחלה, אינו מצטבר ולא יעלה על 80% בכל מקרה. לא תותר ניוד 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)

ס ע י ן	המבנה	מבני מעורים	מגבול דרך ותעלות	מגבול חלקה שכנה	בתוך השלוחה	בין השלוחות	מלולי הסגר, רביה וסיפוח ומדנניות	מבני משק אחרים (רפת, דיר, אווה)	מבני צמיחה	ממטע ופרדס	מטווח כותרה
1.	בתי אימון לעופות (4)	20	5		6	12	300	12	12	10	50
2.	לולים למטילות	20	5		6	12	300	12	12	10	50
3.	לולים לעופות על רפר (באוויר טבעי או מבוקר)	40	5		6	12	300	12	30	20	50
4.	לולי פגיות והודונים	40	5	30	6	12	300		40	30	50
5.	לולי החדים לפיסוס	40	5		6	12	300	12	40	30	50
6.	לולי רביה, סיפוח (קל, כבד, והודים)	40	5	30	6	12	300		40	30	50
7.	לולי הסגר - יבוא	40	5	30	6	12	500		40	30	50
8.	מדנניות	40	5	30	6	12	500		10	10	50
9.	לולים לאחים ועופות מים אחדים	40	5		6	12	300	12	12	10	50
10.	יענים - אמוץ/פיסוס	40	5		6	12	300	12	12	20	50
11.	יענים לרביה	40	5	30	6	12	300	12	12	20	50
12.	יונים ופסיונים	40	5		6	12	300	12	12	20	50
13.	מבנה, או סככת רפת (5)	20	5		3	5	300		12	3	
14.	מבנים לצאן	30	5		3	5	300	4	12	3	
15.	אווה	20	5		3	5	100	4	12	3	
16.	מרכז מזון בקבוצ, או ציבורי במושב (6)	150	5		6		500	100		3	
17.	מבנים לחמץ ואחסון מזונות במשק משפחה בודד	40	5		3		300	4	4	3	
18.	מכון רדייה (7)	20	5		3			12	12		
19.	בתי צמיחה פרחים וירקות	20	5		6	12	40	12	12	5	
20.	בתי צמיחה מחוממים באוויר (8)	50	5		6	12	40	12	12	5	
21.	בתי רשת צל	20	5		3	3	40		4	4	5
22.	בתי גידול לפסדיות	20	5					10	10	10	3
23.	כלביות - ענף מסחרי	100	5					12	3		