

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0519462

ג/23902 פיצול נחלה בגדיש חלקה 72 גוש 20786

צפון

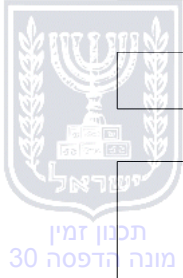
מחוז

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

התכנית ממוקמת במושב גדיש חלקה 72. מטרת התכנית פיצול מגרש ביעוד מגורים א' בשטח של כ 500 מ"ר, הגדרה מחדש של שטח המגורים כמגורים בישוב כפרי ופריסתו מחדש בהתאם למבנים קיימים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	20786 גוש 72 חלקה בגדיש חלקה 72 גוש 20786

מספר התכנית	204-0519462
--------------------	-------------

שטח התכנית	8.966 דונם
-------------------	------------

סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
---------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
---	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
----------------------	-----

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

קואורדינאטה X 223419

קואורדינאטה Y 718780

1.5.2 תיאור מקום

גדיש גוש 20786 חלקה 72

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : גדיש

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גדיש			

שכונה בחלק הצפוני של גדיש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20786	מוסדר	חלק	72	

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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/ 14970	החלפה	התכנית מחלפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14970 בתחום תכנית זו.	5680	3159	14/06/2007
ג/ 20279	החלפה	התכנית מחלפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20279 בתחום תכנית זו.	6520	1863	30/12/2012
ג/ 3933	החלפה	התכנית מחלפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3933 בתחום תכנית זו.	3258	517	17/10/1985
ג/ גל/ מק/ 237	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 237. הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 237 תחולנה על תכנית זו.	6829	6509	02/07/2014



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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				מיסא עומרי עבד אלראזק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיסא עומרי עבד אלראזק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/11/2018	מיסא עומרי עבד אלראזק	13: 15 29/11/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גדיש מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	גדיש	(1)		04-6593523		eitro1939@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חבל מגידו 19215.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סוליקה פרץ			גדיש	(1)	20	04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com

(1) כתובת: גדיש 20786/72.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התכנית קיים מקרקעין בבעלות מדינה

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	נוף הגליל	ברוש	21	046084621		0525600345a@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד ומהנדס מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	(1)	21	04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com

(1) כתובת: נצרת עילית, ברוש 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

פיצול מגרש מגורים מנחלה ופריסה מחדש של שטח למגורים בישוב כפרי במושב גדיש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- פיצול מגרש ביעוד מגורים א' מראש נחלה.

2- שינוי בקווי בניין.

3- הגדרת זכויות בנייה עבור היעודים השונים.

4- פריסה מחדש של השטחים ביעוד מגורים בישוב כפרי וביעוד מבני משק.

5- הוספת 1 יח"ד ליישוב כפרי (גדיש) הכולל 244 יח"ד מאושרות ע"פ תכנית מאושרת מס' ג/20279 ותואם

להוראות תכנית תמ"א 35 סעיף 8.1 ס"ק 4.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10
מגורים בישוב כפרי	100
מבני משק	1
דרך מאושרת	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	202.85	2.26
מבני משק וחקלאות	5,304	59.16
מגורים א'	3,459.15	38.58
סה"כ	8,966	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	203.01	2.26
מבני משק	5,304.81	59.16
מגורים א'	500.06	5.58
מגורים בישוב כפרי	2,958.82	33
סה"כ	8,966.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1-מגורים : תותר בניית מבנה מגורים, לא תותר בניית מרתפים. קומות עמודים מפולשות תחשב במניין הקומות המאושרות. 2- תעסוקה : ניתן לכלול ביחידות הדיור משרד לבעלי מקצוע חופשי או אחר הנמצא בדירה שבה גר האדם העוסק באותו מקצוע, שימוש התעסוקה יותר בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב והולכי רגל. ובתנאי שלא יקבע ע"י רשויות המדינה המוסמכות והועד המקומי שהם מהווים מטרד סביבתי. 3- מבני עזר . 4- חניה. 5- בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי -כל בקשה להיתר בניה הכוללת שימוש לתעסוקה כנ"ל תכלול הסבר מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף, השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשטח עיקרי. - חנייה : ניתן לבנות את מבנה החניה באחת משתי האפשרויות הבאות א- כחלק ממבנה המגורים ובמגבלות קווי הבניה. ב- מבנה מפולש פתוח מ 3 כיוונים לפחות מבניה קלה. ניקוז מבנה החניה יופנה למגרש המבוקש. -תותר בניית בריכת שחיה. הבריכה חייבת להיות מוקפת גדר בטיחותית, שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה . היתר בניה יוצא בתנאי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה .
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1- מגורים : תותר בנית מבני מגורים . 2 - שימושים משרדיים, שרותים אישיים, סטודיו לאמנות וקליניקה רפואית 3- יחידות קיט ואירוח (צימרים) . 4- : יותר שימוש במבנים חקלאיים קיימים לפני מועד אישור תוכנית זו. 5- מבנה עזר 6- חניה 7- בריכת שחיה פרטית שימושים אסורים : 1- מבנים חקלאיים , למעט מבנס קיימים ביום אישור תוכנית זו. 2- מחסנים בנויים או פתוחים , למעט מבנה עזר המותר במגרש. 3- מסחר קמעונאי או סיטונאי. 4- מתקנים ומבנים לאירועים. 5- שימושים הדורשים תנועת רכב כבד. 6- תעשיה , מלאכה , תחנת דלק או כל שימוש אחר העשוי להוות מפגע סביבתי או חזותי.
4.2.2	הוראות

4.2

מגורים בישוב כפרי

א

הוראות בינוי

- 1- שימושים משרדיים, שרתים אישיים, סטודיו לאמנות וקליניקה רפואית: שימושים אלה יותר כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד דו קומתי בתחום קווי הבניין. השימושים לתעסוקה יותר בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ובתנאי שלא ייקבע ע"י רשויות המדינה המוסמכות והועד המקומי שהם מהווים מטרד סביבתי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שימוש לתעסוקה כנ"ל, תכלול הסבר מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף. השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי.
- 2- יחידות קיט ואירוח (צימרים): תותר הקמת מבנה קיט חד קומתי צמוד לבית המגורים או במבנה נפרד בתחום קווי הבניין בנחלה. לכל חדר או 2 חדרים יהיו שרתים סניטריים צמודים ומתקנים לבישול. לכל יח"א יובטח מקום חניה בתחום המגרש, שטחי שדה ונטיעות ושביל גישה. יח"א יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- 3- מבנים חקלאיים: יותר שימוש במבנים חקלאיים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו. יותר שיפוף מבנים אלה ובתנאי שיעמדו בדרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות בסעיף הנחיות איכות הסביבה לא תותר הרחבת מבנים אלה.
- 4- חניה: ניתן לבנות מבנה חניה באחת משתי האפשרויות הבאות:
- א- כחלק ממבנה המגורים ובמגבלות קווי הבניה.
- ב- מבנה מפולש (פתוח מ- 3 כיוונים לפחות) מבנה קלה. (במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.
- 5- בריכת שחיה פרטית: תותר בריכת שחיה פרטית. הבריכה חייבת להיות מוקפת גדר בטיחותית שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

4.3

מבני משק

4.3.1

שימושים

באזור זה יותרו עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים כגון מבנים לגידול בעלי חיים ולולים, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, בית אריזה ועיבוד ביתי של התוצרת החקלאית, משרד משק, דרכי גישה וחניות ומתקנים הנדסיים לשימוש הנחלה.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

לכל ישוב או מקבץ ישובים תוכן תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית לריכוז מבנים חקלאיים מחוץ לשטח הנחלות. עד שתאושר תכנית כזו, יותר שיפוף מבנים חקלאיים קיימים ותותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים בתחום אזור מבני משק וחקלאות (בנחלות) בתנאי שייבנו בהתאם לתנאים בסעיף הנחיות איכות הסביבה - הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים ובכפוף לאישור משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. לאחר מתן תוקף לתכנית ריכוז מבנים חקלאיים לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים לבעלי חיים בתחום אזור מבני משק וחקלאות (בנחלות) וכן מבנים העלולים להוות מטרד סביבתי חמור לשטחי מגורים סמוכים.

ב

קווי בנין

- 1- קווי בנין עבור מבנים חקלאיים הקיימים לפני אישור תוכניות זו ישמרו, קווי בנין למבנים חדשים ע"פ טבלה 5.
- 2- קווי בנין קדמי הוא קו בנין מהמגורים בנחלה, קווי בנין אחורי הוא קו בנין מהשצפ בחלקה

4.3	מבני משק
	73 .
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א- השטח המיועד דרכים כמשמעותן בחוק, לרבות דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, מדרכות, חניה, מסלולי אופניים, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות. ב- אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות עלותת"ק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, מבנה לשומר ומחסום, רחבות למתקני אשפה ולבצע נטיעות.
4.4.2	הוראות



(7) מתוכם יותרו שימושים לתעסוקה בשטח מקסימלי של עד 50 מ"ר, מותר שטח בריכה עד 50 מ"ר שלא יחשבו מסכ"ה אחוזי בניה כוללים.

(8) שטח מקסימלי למבנה עזר 20 מ"ר מתוך סך הכל שטח המאושר לשטחי שרות..

(9) סה"כ תכנית הבניה בשטח מגורים בישוב כפרי לא יעלה על 40% לכל השימושים..

(10) 7.5 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע.

(11) 2 קומות + עלית גג.

(12) שטח כל יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר.

(13) יחידות אירוח.

(14) מתוכם 100 מ"ר בניה לצורך גידול בעלי חיים..

(15) הערך מתיחס למטר מקסימום.

(16) יותר קו בניין למבנים הקיימים ביום אישורה של תוכנית זו לפי הקיים בפועל, עם הריסת המבנים ועבור מבנים חדשים קו הבניין יהיה כמצויין בטבלת הזכויות.

(17) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עד 80% לבתי צמיחה, עד 40% למבנים לגידול בעלי חיים, עבור מחסן חקלאי עד 50 מ"ר, עבור סככה חקלאית עד 250 מ"ר, עבור בית אריזה ועיבוד ביתי של התוצרת החקלאית עד 500 מ"ר, עבור משרד משקי עד 50 מ"ר..

(18) 80% לבתי צמיחה, 40% למבנים לגידול בעלי חיים.

(19) עבור בתי צמיחה 10 מ', עבור לולים 6 מ', עבור רפתות 13 מ', עבור דירים 7 מ', עבור מחסן חקלאי וסככה חקלאית 6 מ', עבור בית אריזה 10 מ' עבור משרד משקי 4 מ'..

(20) ע"פ תשריט, עבור מבני משק חדשים מרחקי ההצבה ממגורים יהיו 5 מ' עבור מחסן וסככה חקלאית ובית אריזה, 50 מ' עבור רפת, 30 מ' עבור דירים, 50 מ' ללולי מטילות, לא יקטן מ 100 מ' ללולי פטם והודו מאיזור המגורים בנחלה והכל בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות**6.1****קווי תשתית**

מקורות:

אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחקים של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. אין לערום ערימות עפר ואו להקים מבנים זמניים ו/או אתרי התארגנות ואו דרכי גישה זמניות מעל צנרת מקורות ללא תאום מראש. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ואו העתקת הקו ע"י יום התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יום התכנית.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- 1- עיצוב הגגות יתוכנן בחומרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 2- התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 3- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 4- לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 5- שלטי זיהוי ופרסומות לתעסוקות יוגלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הועדה המקומית ובהתייעצות עם הועד המקומי.
- 6- חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכניות ההגשה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 7- בכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפח ימוקם באופן לא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.
- 8- הצבת צלחות לקליטת שידורי לוין בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- 9- התקנת אנטנות סלולריות תהיה בהתאם לתמ"א 36 ושינוייה.

6.3**חניה**

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

6.4**איכות הסביבה**

אווזים ועופות מים:

- 1- אין לגדל אווזים ועופות מים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.
- 2- גידול אווזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים.
- 3- אין לבסס את הממשק במבנים מסוג זה על שטיפה מאסיבית במים באופן קבוע. ככל, השימוש במים יותר רק לצרכי שתייה.
- 3- בלולים הממוקמים מחוץ לנחלות ריצפת סככת הפיטום תהיה מוצקה, בלתי חדירה למים, ובעלת שיפועים מתאימים להבטיח שטיפה יעילה. שולי הרצפה יוגבהו למניעת גלישת לשלשת, שפכים ותשטיפים אל מחוץ למבנה.
- 4- הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת האיסוף והטיפול המרכזית.

6.4

איכות הסביבה

- יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלו.
- 5- מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
- 6- יש להקים מערכת וואו מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.
- 7- בכל מקרה של אי הבנה ואי בהירות, יקבעו כללי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. בתי צמיחה :

- 1- בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.
- 2- עודפים בלבד ממערכת המחזור 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 המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.

6.5

איכות הסביבה

שפכים תשטיפים 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 המצוינים 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.
- 4- מבנים לגידול בעלי חיים חדשים שיוקמו, או קיימים שיורחבו יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. המבנים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים ייקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת- זבל, שתן ופרש. בשטח המבנה כולו, כולל החצרות הפתוחות תהא תשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, הכול בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- איכות אויר :

- 1- בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.
- 2- כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים וואו גזים לאוויר וואו למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים :
- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים) התשכ"ב 1962.
- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר) התשל"א 1972.
- תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב 1992.
- חוק למניעת שריפות בשדות התש"י 1949.
- הוראות למבנים חקלאיים שונים :
- רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה (מבנה לאכסון בע"ח) :
- 1- מבנה לאכסון בע"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים ליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.
- 2- מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה. במידה והנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת,

6.5

איכות הסביבה

- במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול 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 יישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.
- ברפת בשר, אורווה ודיר צן, שיכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ואו ריפוד עמוק.
- 4- בתחומי המבנה לאכסון בע"ח יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. מונח הדפסה 30 תכנון זמין
- 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 יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.
- 5- שטחי מבנה האכסון שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- 6- שפכי מכון החליבה והתשטיפים ממבנה האכסון וממתקניו השונים ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק.
- 7- 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 האיסוף הציבורית.
- לולים:
- 1- בתוך הנחלות אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.
- 2- יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.
- 3- מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה מתאים למניעת גלישה של לשלש אל מחוץ למבנה.
- 4- לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלת כגון טפחות גובהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
- 5- מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
- 6- יש להקים מערכת ואו מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

6.6

איכות הסביבה

- הנחיות סביבתיות:
- היתר בניה:
- 1- כל בקשה להיתר בניה למבנים לגידול בע"ח, חממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשויה לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 2- בסמכות הועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה ואו רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של " חייץ ירוק " בין המבנים לבין שימושים גובלים.
- 3- בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

6.6

איכות הסביבה

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

5- בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגילים סמוכים יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.

6- כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.

מטרדים:

לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.
גמר שימוש במבנים:

1- 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי 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 מבחינת בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בניה.

2- בתי צמיחה- בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב להיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.

3- בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ- 5 שנים יפורק או ייהרס.

הוראות למניעת מפגעים:

פסולת חקלאית:

1- איסוף פסולת, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע ע"י מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

2- כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

3- המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

4- תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

5- פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם 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 הכול בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

חומרים מסוכנים:

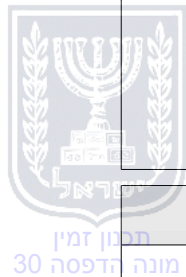
1- אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.

2- פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוק ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3- שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.



איכות הסביבה	6.6
4- מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו. 5- ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי- מאצירה 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 סוד שהוא יתבצע במכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצירה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי 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 להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.	
הפקעות ו/או רישום	6.7
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.	
חשמל	6.8
א. תנאי לכל בניה ופיתוח בשטח התכנית- 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 בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ'	



חשמל שנאי על עמוד 3 מ' 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. בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 עבורם. 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)	6.8
ביוב, ניקוז, מים, תברואה 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. "קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות". ניקוז: תנאי תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.	6.9
חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	6.10
שמירה על עצים בוגרים על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ	6.11



6.11	שמירה על עצים בוגרים
	לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.12	פסולת בניין
	התר 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 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 הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.



6.13	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.

6.14	פיתוח סביבתי
	יוגשו תכניות פיתוח כולל קביעת מפלסי המגרשים והמבנים מפני קרקע טבעית והתייחסות לפתרון בעיית השיפועים בניקוז, תמיכה ע"י קירות תומכים ואו מסלעות. תכנית פיתוח למגרשי תכלול: (בקני"מ 1: 250 , 1: 100) כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים.



6.15	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

6.16	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך

6.16

קולטי שמש על הגג

חלל הגג .

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.17

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.18

חלוקה לתאי שטח

א- תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית .

6.19

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.20

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיד עם אישורה.