



## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית החלפת שטחים בין יעוד קרקע ממגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאי ללא שינוי בשטחים. התכנית אינה משנה את זכויות הבניה אלא מחליפה שטחים בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית החלפת שטחים-בוסתן הגליל

ומספר התכנית

מספר התכנית 201-0574442

20.554 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

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	חבל אשר
	קואורדינאטה X	208538
	קואורדינאטה Y	761455
1.5.2 תיאור מקום	ליד צומת שומרת	

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

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: בוסתן הגליל

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ליד צומת שומרת

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19965	מוסדר	חלק	22	
19966	מוסדר	חלק		88

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/05/2016	5725	7257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20447 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20447
04/08/2002	3498	5099	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11043. הוראות תכנית ג/ 11043 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11043

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/ 20447 מלבד השינויים המוצעים בה.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאלכ געפרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאלכ געפרי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 35 11/06/2019	מאלכ געפרי	11/06/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 19

**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	נהרי אפרים			בוסתן הגליל	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בוסתן הגליל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נהרי אפרים			בוסתן הגליל	(1)				

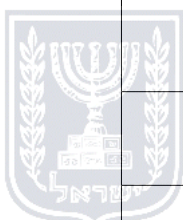
(1) כתובת: בוסתן הגליל.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-5456054		
בעלים		נהרי אפרים			בוסתן הגליל	(2)				

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: בוסתן הגליל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מאלכ געפרי	32499		מזרעה	(1)		04-9824934	04-9824934	malikg3far@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(2)		04-9984066		kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1.

(2) כתובת: ת.ד. 3568.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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**

איחוד וחלוקה בין ייעודי קרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

איחוד וחלוקה (החלפת שטחים) בין היעודים "מגורים בישוב כפרי" ו "קרקע חקלאית" לפי סעיף 62א(א)(1)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	1
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לתכנון מפורט	דרך מאושרת	200
שטח לתכנון מפורט	קרקע חקלאית	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	402.85	1.96
מגורים בישוב כפרי	4,670.99	22.73
קרקע חקלאית	15,480.76	75.32
סה"כ	20,554.6	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	402.85	1.96
מגורים בישוב כפרי	4,670.99	22.72
קרקע חקלאית	15,480.76	75.32
סה"כ	20,554.59	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים 2.5 יחידות דיור בשני מבנים בכל נחלה: אחת לבעל הנחלה, אחת לבן ממשיך, אחת לדור שלישי צמודה לאחת משתי היחידות האחרות. בכל נחלה יותרו: ביחיד של המתישב 240 מ"ר עיקריים, ביחיד של בן/בת ממשיך/כה 240 מ"ר עיקריים, עם אפשרות לנייד שטח מיחידה ליחידה עד 50%. כמו כן יותרו 55 מ"ר שטח עיקרי ליחיד לדור שלישי(צמודה לאחת משתי היחידות האחרות).</p> <p>2. חנייה מקורה לרכב, מחסנים לשירות המגוררים הקבועים במקום.</p> <p>3. שימושים תומכי חקלאים פעילים. שימושים המבוססים על פעילות החקלאית. לשימושים תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על פעילות החקלאית יוגדרו זכויות בנייה שלא יעלו 300 מ"ר בכל נחלה, וזאת בהתאם לפירוט הבא: א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על פעילות החקלאית. ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים. ג. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף א' לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל הזכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר. ד. יותר תמהיל בגדלים של יח' אירוח בכל נחלה, אשר בטווח של 20 מ"ר - 55 מ"ר.</p> <p>4. שימושים חקלאיים: א. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. ב. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. לשימושים הנ"ל יותרו עד 200 מ"ר בכל נחלה. מעל לשטח זה יותרו רק מבנים שהוקמו לפני יום פירסומה של הודעה בדבר אישורה של תכנית ג/ 20447 והם מסומנים ברקע תשריט התכנית ואינם מסומנים להריסה.</p> <p>5. התכנית אינה פוגעת במבנים שנבנו על פי היתר, טרם אישורה של תכנית ג/ 20447. תאסר בנייתם של מבני משק חדשים לאחזקת בעלי חיים וכן תוספות למבנים אלה. במקרים חריגים תותר תוספת בנייה למבנים אלה במידה והיא דרושה ע"פ חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח תנאים סביבתיים נאותים.</p> <p>6. לא יותרו השימושים הבאים: גני אירועים ומפעלים מסוג כלשהו.</p> <p>7. מנגנון ניטור ובקרה: לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב ולאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלאו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>8. במסגרת חלוקה כאמור בסעיף חלוקה 6.20, ניתן ליעד מגרש למגורים ביעוד "משק עזר" להקמת יח"ד אחת</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בינוי ופיתוח: בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי רצפות המבנה, מיקום החנייה, מתקני האשפה, מיכלי דלק, עמדות בלוני הגז, ארונות חשמל ותקשורת, פתרונות הניקוז, קווי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח חצר. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל הדרך הארצית ונצפים משטחי ציבור. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי העפר יעשה בתיאום עם מהנדס הועדה ובאישורו.</p> <p>גדרות: הקמת גדר אינה חובה אלא רשות. גובה גדר קלה דקורטיבית או בנויה (או שילוב של שתיהן) בחזית המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.50 מ' מגובה הכביש. ביתר החזיתות ניתן להוסיף 0.60 מ' באמצעות גדר קלה דקורטיבית וגובה הגדר יחושב מפני הקרקע הסופית.</p> <p>קיר תומך: קיר תומך בגבול שבין מגרש לבין כביש/שטח ציבורי ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי. אין להקים קיר בנוי (קיר תומך ומעליו גדר בנויה) שגובהו עולה על 2.00 מ' במקרה ונדרש קיר גבוה יותר, יש ליצור נסיגה בקיר ולהשאיר מרווח למילוי אדמה ברוחב 80 ס"מ לשתילת צמחייה.</p> <p>תותר הבנייה בקו בניין=0 מ' לכיוון השטח החקלאי שבאותה הנחלה.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>חנייה:</p> <p>א. שטח חנייה יוקצה בתחום המגרש.</p> <p>ב. בנייתה של חניית רכב תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש.</p> <p>ג. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי=1 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>ד. גובה החנייה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p> <p>ה. בנחלות סמוכות, בעלות גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתן של חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ' בתנאי שהדבר מוסכם על שני בעלי הנחלות הגובלות, שלא יפתחו פתחים לכיוון הנחלה השכנה, שהגג יתנקז לכיוון הנחלה של המבקש ושהקצה האחורי שלה במרחק שלא ילעה על 10 מ' מהחזית הקדמית של הנחלה. במקרה של אי הסכמה, יבאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.</p> <p>ו. שטחן המירבי של חניות רכב המקורות יהיה 30 מ"ר לכל מבנה מגורים. שטח זה מהווה חלק משטחי השירות המותרים לבניה ע"פ תכנית זו.</p> <p>ז. חניות הרכב המקורות ייבנו בבניה קלה או בבנייה קשיחה, ובכל מקרה חומרי הבנייה והגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בריכת שחייה:</p> <p>א. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר הקמת בריכת שחייה.</p>





מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>ב. בריכה סגורה / מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ- "שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכנית.</p> <p>ג. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו בניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצידיים / או הקדמי. במקרה של הבנייה במרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי הבנייה והתכנית.</p> <p>ד. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>ה. במגרשים ששטחם 500 מ"ר עד 1,000 מ"ר שטח המים של הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר, המגרשים ששטחם מעל 1,000 מ"ר שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>ו. במידה ונדרש להקים ביתן מערכות להפעלת הבריכה, יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכנית.</p> <p>ז. היתר בניה ניתן בתנאי קבלת אישור ממושרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מחסנים</p> <p>א. ישמשו לאחסנת ציוד וכלים השייכים למתגורר דרך קבע במקום ומשפחתו, והמשרתים את המטרות העיקריות של השימושים המותרים בנחלה.</p> <p>ב. גובה המחסן ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטול או 3.4 מ' בגג משופע. גודלו של כל חלון לא יעלה על 0.25 מ"ר.</p> <p>ג. שטחו של המחסן ביתי לא יעלה על 15 מ"ר ושל מחסן חקלאי לא יעלה על 30 מ"ר. שטחם של מחסנים יהווה חלק משטחי השירות המותרים לבניה ע"פ תכנית זו.</p> <p>ד. בנייתו של מחסן תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבנחלה.</p> <p>ה. בנחלות סמוכות, בעלות גבול צידי או אחורי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים בקו בנין צידי = 0 מ' / או אחורי = 0 מ', בתנאי שהדבר מוסכם על שני בעלי הנחלות הגובלות, שלא ייפתחו פתחים לכיוון הנחלה השכנה ושהגג יתנקז לכיוון הנחלה של המבקש. במקרה של אי הסכמה, יובאו פתחי הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאים לקבלת היתר בנייה לשימושים חקלאיים, מבוססים על פעילות חקלאית ותומכים לחקלאים פעילים:</p> <p>א. הסכמת בעלי הקרקע, לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. חדרי אירוח: היתרי בנייה לחדרי אירוח ינתנו בהתאם לדרישות בינוי ועיצוב שבתכנית ג/11043.</p> <p>ג. בעל הזכות בקרקע: היתר לשימושים המבוססים על הפעילות חקלאית והתומכים בחקלאים פעילים ינתן רק לבעל הזכות בקרקע שחוכר אותה בחכירה לדורות או בחוזה זמני מתחדש.</p> <p>ד. שימוש אישי: השימושים יותרו רק בתנאי שהם לשימוש אישי של בעל הנחלה או האדם המתגורר באופן אישי בנחלה. לא תותר השכרת השימושים במבנים.</p> <p>ה. תכנית בינוי וגינון: יש לצרף לבקשה להיתר תכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח, שתכלול העמדת כל המבנים הקיימים והמתוכננים, ותציג מימוש אפשרי של כל הזכויות המותרות. תכנית הבינוי תכלול התייחסות להשתלבות ארכיטקטונית, ציון גובה המגרש ומפלסי כניסה, נגישות וחניות בתחום המגרש. כמו כן תצורף תכנית גינון שתכלול התייחסות להסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ו. פתרון לשפכים: הצגת פתרון לטיפול בשפכים, חיבור למערכת הביוב המרכזית, אם קיימת, התאמתה של המערכת לכושר הנשיאה של הישוב וקבלת אישור ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>ז. החיבור לביוב יאושר ע"י מתכנן ביוב או מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית.</p> <p>ז. מבנים בסביבה: הבקשה להיתר תכלול סימון של כל מבנים בסביבה ובמרחק של עד 50 מ'</p>	ד

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>
	<p>ממעטפת המבנים המבוקשים, וציון השימושים בהם.</p> <p>ח. חו"ד משרדי ממשלה: לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים לפי העניין או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים. כמו כן יש לקבל אישור פיקוד העורף ואישור שירותי הכבאות.</p> <p>ט. חו"ד ועד האגודה: יש לקבל חו"ד ועד האגודה לשימושים המוצעים.</p> <p>י. מטרדים: לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ח' לעיל) השימושים הנ"ל יהו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושי מגורים ו/או פעילות חקלאית. יא. רישוי עסקים: מתן היתר להקמת מבנה חדש לשימושים המבוססים על פעילות חקלאית והתומכים בחקלאים פעילים או מתן היתר לשימושים הנ"ל במבנה קיים, יותנה בהגשת בקשה על פי חוק תכנון והבנייה ועל פי חוק רישוי עסקים.</p> <p>יב. פינוי אשפה: באחריות מבקש ההיתר לדאוג לרכז את האשפה במקום ממנו נעשה הפינוי ע"י הרשות המקומית, באופן ובכלי לשביעות רצון הועדה המקומית</p>
<p>ה</p>	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. חומרי גמר. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר של המבנה והגדרות. חומרי הגמר יהו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים. הגגות יעוצבו וייבנו מחומרים שישתלבו בסביבה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. דודי שמש. דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג.</p> <p>ג. תליית כביסה. מתקנים לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. מזגנים. מזגנים ומעברים ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו.</p> <p>ה. עיצובם האדריכלי של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו במבני המגורים.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>קרקע חקלאית</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. שימושים חקלאיים:</p> <p>א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>ב. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>2. מבנים ומתקני תשתית הנדסית.</p> <p>3. לא תותר הקמת יחידות אירוח.</p> <p>4. בשטח לתכנון מפורט: מבנים היסטוריים לשימור.</p> <p>- בשטח המוגדר לתכנון מפורט, ההוראות יהיו ע"פ תכנית מפורטת נפרדת לשימור שתאושר בעתיד.</p> <p>- בשטחים הכוללים את שדרת האקליפטוס, תנאי לקבלת היתר לבניה ו/או עבודות פיתוח העלולים להזיק לשדרת האקליפטוס או לשנות את מופעה וכן לתכניות מפורטות ותכניות בינוי</p>



4.2	קרקע חקלאית
	יהיה עריכת תיעוד מקדים.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>יש להגיש את תכנית הבינוי והפיתוח לאישור הועדה המקומית כחלק מבקשות להיתר בנייה. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהנ"ל, בתנאי שאינם מהווים מטריד זה לזה. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי ההיתר.</p> <p>- לא יותרו שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.</p> <p>- כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>- היתרי בנייה יוצאו באישור משרד החקלאות, משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תותר הבנייה בקו בניין = 0 מ' לכיוון אזור המגורים בישוב כפרי שבאותה הנחלה.</p> <p>"מרחקי הצבה", תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה משק לגידול בעלי חיים הינו קבלת חו"ד חיובית ממשרד החקלאות בדבר הקירבה למבני משק אחרים וחו"ד חיובית מהמשרד להגנת הסביבה בדבר הקירבה לשימושים רגישים כגון מגורים, מבני ציבור, תירות כפרית וכד'.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים, חזיתות וגגות המבנים ייבנו או ייצבעו בצבע מט, ע"מ למנועבוהק.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, משרד הבריאות ומשרד החקלאות למבנים חקלאים.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גינון וחניה.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>אסורה כל בנייה בתחום הדרך</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>- בשטח המוגדר לתכנון מפורט, ההוראות יהיו ע"פ תכנית מפורטת נפרדת לשימור שתאושר בעתיד.</p> <p>- בשטחים הכוללים את שדרת האקליפטוס, תנאי לקבלת היתר לבניה ו/או עבודות פיתוח העלולים להזיק לשדרת האקליפטוס או לשנות את מופעה וכן לתכנון מפורטות ותכנון בינוי יהיה עריכת תיעוד מקדים.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי						
5 (4)	3 (3)	3	10 (2)	2	9	0.43	36		120	535 (1)	2000	100	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
0 (6)	3	3	3	1	8		70			70 (5)	4000	1	קרקע 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- א. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ נשמר.
- ב. גובה המבנים יימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר בה חזית המבנה משיק לקרקע.
- ג. מבנים שהיו קיימים ביום אישורה של תוכנית זו בקווי בניין החורגים מהוראות תוכנית זו יאושרו, בתנאי שלא חודרים לשטחים לצורכי ציבור. כל תוספת בנייה תעמוד בקווי הבניין שנקבעו לפי תוכנית זו פרט לנקבע בסעיף מבנים קיימים (6.7).
- ד. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי- 1 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע חצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.
- ה. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי- 0 מ' בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.
- ו- ע"פ הנקבע בסעיף 6.9.
- ז- מגורים בישוב כפרי, לשימושים תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על פעילות החקלאית יוגדרו זכויות בניה שלא יעלו 300 מ"ר בכל נחלה, וזאת בהתאם לפירוט הבא: 1. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית. 2. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים. 3. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף 1 לאלה המפורטים בסעיף 2 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר. לגבי חדרי אירוח- ניתן להעביר מקסימום 40 מ"ר על חשבון השימושים המפורטים בסעיף א' לטובת יחידות אירוח (כלול סעיף 2), היקף זכויות הבנייה ליחידות אירוח לא יעלה על 200 מ"ר ו- 5 יחידות אירוח לנחלה, יותר תמהיל של יחידות אירוח בכל נחלה בטווח 20-55 מ"ר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 535 מ"ר לשימוש מגורים 140 מ"ר לשימוש המבוססים על פעילות חקלאית. 160 מ"ר לשימושים תומכי חקלאים פעילים- 200 מ"ר לשימושים חקלאיים ללא בעלי חיים..
- (2) קדמי.
- (3) תותר הבנייה בקו בנין 0 מ' לכיוון השטח החקלאי שבאותה הנחלה..
- (4) דרומי.



- (5) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: למבנים לגידול בעלי חיים, בתי צמחיה ובתי גידול פטריות יותרו עד 70% מגודל תא השטח החקלאי, מתוך 70% הנ"ל, יותרו לכל חלקה א' עד 2000 מ"ר למבני שירות חקלאיים: מיון, אריזה, אחסנה, קירור, עיבוד תוצרת חקלאית, (רדייה, מחלבה וכד') ומשרד משקי..
- (6) -תותר הבנייה בקו בניין- 0 מ' לכיוון אזור המגורים בישוב כפרי שבאותה הנחלה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3.0 מ'</li> <li>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2.0 מ'</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.0 מ'</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2.0 מ'</li> <li>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו.</li> <li>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.0 מ' מציר הקו.</li> <li>כבל חשמל מתח נמוך : 0.5 מ'</li> <li>כבל חשמל מתח גבוה : 3.0 מ'</li> <li>כבל חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל</li> <li>ארון חשמל : 1.0 מ'</li> <li>שנאי על עמוד : 3.0 מ'</li> </ul> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני הין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>



<b>חשמל</b>	<b>6.2</b>
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר 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>	



<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.3</b>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית .</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : כל בניין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות מפורטות לביוב שיהוו נספח לתכנית הבינוי, לשבעות רצון משרד הבריאות. תכנית ביוב של כל הישוב תאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח של תכנית זו- השלמת עבודות תשתית במערכת המים והביוב הפנימית בישוב בהתאם לאמור בנספח המים והביוב לתכנית.</p> <p>מתן היתר בניה לבתי מגורים/ חדרי אירוח חדשים יותנה בהסדרת מערכת תשתיות נדרשות לצורך הפעלתם, בהתאם לאמור בנספח המים והביוב ובהתאם עם משרד הבריאות.</p>	

<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.4</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.5</b>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
<p>א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.7</b>
<p>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 הוועדה</p>	



מבנים קיימים	6.7
<p>המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו המתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>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>ג. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :-</p> <p>-עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית .</p> <p>-לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים .</p> <p>- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר, תוספת למבנים אלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 . תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית .</p>	



חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.8
	<p>היתא לתוספות בנייה מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.</p>

הוראות בינוי	6.9																																								
<p>מרחקי הצבה מזעריים בענפי משק חקלאי משפחתי</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="148 938 464 1030">מגבול חלקה</th> <th data-bbox="464 938 783 1030">מגבול דרך ותעלות</th> <th data-bbox="783 938 1102 1030">מבתי מגורים ויחידות</th> <th data-bbox="1102 938 1447 1030">-מבנה משק שכנה במ'</th> </tr> <tr> <td></td> <td>שבתוך החלקה במ'</td> <td>אירוח כפרי במ' (1)</td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>(3) 3</td> <td>50</td> <td>-לולים (מטילות, פטם, הודים, רבייה,בתי אימון</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>(3)3</td> <td>50</td> <td>-לולי הסגר</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>(3)3</td> <td>50</td> <td>-מדגריות</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>3</td> <td>50</td> <td>-מבנים או סככות רפת</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>3</td> <td>30</td> <td>-מבנים לצאן</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>3</td> <td>20</td> <td>-אורות</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>3</td> <td>150</td> <td>-מרכזי מזון</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>3</td> <td>40</td> <td>-מבנים לתחמיץ</td> </tr> </tbody> </table>	מגבול חלקה	מגבול דרך ותעלות	מבתי מגורים ויחידות	-מבנה משק שכנה במ'		שבתוך החלקה במ'	אירוח כפרי במ' (1)		6	(3) 3	50	-לולים (מטילות, פטם, הודים, רבייה,בתי אימון	6	(3)3	50	-לולי הסגר	6	(3)3	50	-מדגריות	6	3	50	-מבנים או סככות רפת	6	3	30	-מבנים לצאן	6	3	20	-אורות	10	3	150	-מרכזי מזון	6	3	40	-מבנים לתחמיץ	
מגבול חלקה	מגבול דרך ותעלות	מבתי מגורים ויחידות	-מבנה משק שכנה במ'																																						
	שבתוך החלקה במ'	אירוח כפרי במ' (1)																																							
6	(3) 3	50	-לולים (מטילות, פטם, הודים, רבייה,בתי אימון																																						
6	(3)3	50	-לולי הסגר																																						
6	(3)3	50	-מדגריות																																						
6	3	50	-מבנים או סככות רפת																																						
6	3	30	-מבנים לצאן																																						
6	3	20	-אורות																																						
10	3	150	-מרכזי מזון																																						
6	3	40	-מבנים לתחמיץ																																						





הוראות בינוי			6.9
6	3	20	-מכוני רדיית דבש
6	3	20	-בתי צמיחה לפרחים וירקות
6	3	(2)50	-בתי צמיחה מחוממים באוויר
3	3	20	-בתי רשת
6	3	20	-בתי גידול לפטריות
<p>1. הכוונה למרחק מגבול יעוד כל סוגי המגורים הגובלים.                      2. התנור בחממה ימוקס במרחק 50 מ' לפחות מבית המגורים, החממה עצמה במרחק 20 מ' לפחות מבית המגורים.                      3. המרחק מדרך המקשרת בין משקי עופות מסוג, משלוחה או מגיל שונים יהיה לפחות 30 מ'.                      מרחקי ההצבה מתעדכנים מעת לעת ע"י משרד החקלאות. ניתן לחרוג ממרחקים המצויינים בטבלה לעיל ע"פ אישור משרד החקלאות</p>			

הוראות בינוי			6.10
<p>א-הוראות למבנים החקלאים השונים:</p> <p>1. הרפת(הדיר)על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשם.                      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 בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעלי החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.                      4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מסודרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.                      5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל במשטח 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 האחסון לזבל, יהיו אטומים מפני לחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת 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 טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.                      ב-לולים.                      1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.</p>			

<p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.          3. לול מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי זבל.          4. לול פטם חדשים יהיו במבנים מבוקרים.          5. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.          6. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.          ג-בתי צמחיה .          1. בתי צמחיה 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 יחלחו אל הקרקע בכל דרך שהיא.          3. בתי צמחיה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם ע"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק , או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה. ד-ריסוסים.          בין המגורים לחקלאות תישמר רצועה ברוחב של לפחות 10 מטר, שתשמש לנטיעת עצים בעלי עלווה עבה לחסימת רוחות. ברצועה זו לא יהיו שימושים העלולים לפגוע בבריאות הציבור.</p>	
<p><b>שימור</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>-בשטח המוגדר לתכנון מפורט, ההוראות יהיו ע"פ תכנית מפורטת נפרדת לשימור שתאושר בעתיד.          - בשטחים הכוללים את שדרת האקליפטוס, תנאי לקבלת היתר לבניה ו/או עבודות פיתוח העלולים להזיק לשדרת האקליפטוס או לשנות את מופעה וכן לתכניות מפורטות ותכניות בינוי יהיה עריכת תיעוד מקדים</p>	
<p><b>קווי תשתית</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>הוראות בנושא קווי תשתית תת קרקעיים :          קווי חשמל חדשים, קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :          א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.          ב. היתר בנייה בתנאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הוועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.          ג. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחמו.          ד. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>	





שמירה על עצים בוגרים	6.14
<p>ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לעצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם כרטיס ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשבותו הנופית/ היסטורית/ אקולוגית/ מצבו הבריאותי/ בטיחותי ועוד.</p> <p>היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה בגבולות הישוב.</p> <p>ד. עבודות כריתה תבוצענה לאחר קבלת היתר בנייה ורשיונות כריתה כדין.</p>	



איכות הסביבה	6.15
<p>א. כללי:</p> <p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>2. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p> <p>3. ישמר מרחק של לפחות 50 מ' בין מבנים לגידול בעלי חיים למגורים. לולי הודים ופטס חייבים להיות לולים מבוקרים ועם טכנולוגיה לטיפול בריחות ובמרחק של 100 מ' לפחות.</p> <p>ב. עבודות עפר:</p> <p>עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יופנו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. היתרי בנייה:</p> <p>1. כל בקשה להיתר בנייה למבנים חקלאיים צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לכל בקשה לקבלת היתר בנייה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בעלי חיים באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים. בנוסף יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים-מגורים, דרכים ואחרים.</p> <p>2. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח שהוא ההיתר.</p> <p>3. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/ טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p> <p>ד. מטרדים:</p> <p>1. לא תותר פעילות העלולים לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.</p> <p>2. מפגעים ומטרדים: יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולים לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

איכות הסביבה	6.15
<p>- חוק מניעת מפגעים, התשכ"א-1961.</p> <p>- פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3 ב', 42'א', 73).</p> <p>- חוק למניעת מפגעים סביבתיים ( תביעות אזרחיות). התשנ"ב-1992.</p> <p>ה. פסולת חקלאית:</p> <p>1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בנייה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית, מונה הדפסה 19</p> <p>3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>5. פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפעג 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</p> <p>ו- חומרים מסוכנים:</p> <p>1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי חוק.</p> <p>2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים ( שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א 2001.</p> <p>4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור, אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.</p> <p>5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת המתקן למילוי ושטיפת מרסיסים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי- מאצרה או בריכת אידיות בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.</p> <p>6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ז- אחסון דלקים:</p> <p>1. אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים. מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.</p> <p>2. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצונית ( מיכל שאיבה, משאיבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיוצ"ב).</p> <p>3. יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>	
איכות הסביבה	6.16
<p>ח- שפכים, תשטיפים וביוב:</p> <p>1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.</p> <p>2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p>	



**איכות הסביבה**

**6.16**

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 מגוננים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבורקת של מים לתוכם. המבנים יקרו 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 להגנת הסביבה.

ט- איכות אוויר :

1. בקשה להיתר בנייה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יופנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח .

2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או זגים לאוויר ו/או למטרידי 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.

י- רעש :

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

-באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן.

יא הוראות למבנים חקלאיים השונים :

רפת בקר לבשר ודיר צאן :

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני 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 בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעלי החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.

4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מסודרות אל מערכת 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 המצבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים מפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.

7. שפכי מכון החליבה ותשטפים 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 ותשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף



6.16	איכות הסביבה	
<p>הציבורית. לולים:</p> <p>1. יש להבטיח שהמבנים לא יצפו 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 יתכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי זבל. 4. לולי פטם חדשים יהיו במבנים מבוקרים. 5. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק. 6. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית. בתי צמיחה:</p> <p>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 המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה רסיסים:</p> <p>בין המגורים לחקלאות תישמר רצועה ברוחב של לפחות 10 מטר, שתשמש לנטיעת עצים בעלי עלווה עבה לחסימת רוחות. ברצועה זו לא יהיו שימושים העלולים לפגוע בבריאות הציבור.</p>		
6.17	סקר סיכונים	
	<p>תנאי למתן היתר בנייה /פיתוח למבני מגורים או ציבור חדשים יהיה התייעצות עם יועץ לסיכונים סייסמיים ועל פי חוות דעתו במידת הצורך, ביצוע סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני.</p>	
6.18	ביוב	
	<p>על כל קו ביוב העובר בתוך מגרש מגורים ועל רצועה הסמוכה לא ברוחב 4 מ' מן הציר של הקו, יחולו מגבלות בניה לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. תינתן גישה חופשית ברגל וברכב לכל אורך קו הביוב, לשם אחזקתו.</p>	
6.19	עתיקות	
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפרטים להלן) הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחלו עליו/עליהם הוראות חוק עתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעילות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה, חפירת הצלה, יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה</p>		

<b>6.19</b>	<b>עתיקות</b>
	בקרקע.

<b>6.20</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>תותר, במסגרת תכנית מפורטת נפרדת, חלוקה משנה של מגרש ביעוד " מגורים בישוב כפרי" וזאת לצורך הקצאת קרקע ליחידת דיור מתוך סך יח"ד הכלולות בנחלה בלבד. גודל המגרש וזכויות ומגבלות הבנייה בו יהיו בהתאם לאזור משקי עזר וייגרעו מסך זכויות הבנייה בנחלה. לא תותר חלוקה של הנחלה לשתי נחלות נפרדות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19