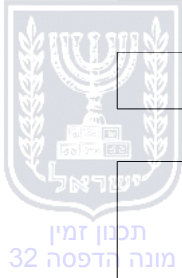


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0665562

ג/24795 הסדרת שימושים ביעוד החקלאי בנחלות - 2,3,12,13,14,18



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגלבוע  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
13/08/2019  
להפקיד את התכנית  
01/03/2020  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בחודש מרץ 2018 אושרה תכנית מס' 204-0372060 תכנית מתאר לקביעת זכויות בניה ושימושי פלי"ח במושב רמת צבי, ע"פ התכנית הנ"ל התכנית באה להסדיר את המצב הקיים והעתידי ולאפשר למתיישבים לקבל היתרים לשימושי פלי"ח ותיירות פנימית בראש הנחלות.

ע"פ סעיף 4.6 קרקע חקלאית: באזור החקלאי יותרו כל השימושים המפורטים במסמך המדניות הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאים מהדורה דצמבר 2013 של משרד החקלאות ובהתאם לתכנית ג/21904. ע"פ תכנית ג/21904 סעיף 6.3 הנחיות להגשת תכנית מפורטת למבנה חקלאי: לולים לגידול עופות מחויבים בהגשת תכנית מפורטת.

אנו מגישים בזאת תוכנית מפורטת בכדי לאפשר מתן היתרי בניה למבני לולים קיימים ומוצעים בתחום התוכנית, בנוסף לאחר בחינת שטח המגורים בנחלות הוחלט להקטין שטח המגורים ל 2.5 דונם בשתי נחלות חלקה מספר 18 וחלקה מספר 14 וזאת על מנת לנצל שטח זה למבנים חקלאיים חדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24795 הסדרת שימושים ביעוד החקלאי בנחלות- 2,3,12,13,14,18	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
204-0665562	מספר התכנית	
139.247 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגלבוע

239661 קואורדינאטה X

721995 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מושב רמת צבי חלקות 18, 14-12**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : רמת צבי

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת צבי			

שכונה רמת צבי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17092	מוסדר	חלק	18	2-4, 29
17093	מוסדר	חלק	12-14	11, 15

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 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/3. הוראות תכנית תמא/34 /ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/3
13/03/2018	6224	7729	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס'-204-0372060 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	204-0372060
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21904



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיסא עומרי עבד אלראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		מיסא עומרי עבד אלראזק			1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית ביוב	05: 15 27/03/2019	מודר שיד יוסף	27/03/2019		1: 1	מנחה	ביוב
לא	תשריט ביוב	12: 56 07/10/2019	מודר שיד יוסף	07/10/2019	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא		12: 40 30/10/2019	מיסא עומרי עבד אלראזק	30/10/2019	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	דוח הידרולוגי וניהול מי נגר	12: 03 02/04/2019	מודר שיד יוסף	02/04/2019		1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט ניקוז	13: 19 07/10/2019	מודר שיד יוסף	07/10/2019		1: 1000	מנחה	ניהול מי נגר
לא		12: 12 25/03/2019	מיסא עומרי עבד אלראזק	25/03/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגודה חקלאית	אחר			אגודה חקלאית שיתופית רמת צבי	רמת צבי	(1)		04-6531634	04-6532737	alonrodberg@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ישוב רמת צבי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		אגודה חקלאית שיתופית רמת צבי	רמת צבי	(1)		04-6531634	04-6532737	alonrodberg@gmail.com

(1) כתובת: ישוב רמת צבי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת 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	88975	חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נוף הגליל	ברוש	21	04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	ברוש	21	04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com
מהנדס סביבה ומים	יועץ סביבתי	מודר שיד יוסף	112257		טייבה	(1)			057-7972436	

(1) כתובת: ת.ד. - 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



## 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
קבוצה מס' 1 ( שימושים חקלאיים מותרים ביעוד מיגורים ביישוב כפרי)	שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים : - גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. - מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצה מס' 2 ( שימושים מותרים ביעוד מיגורים ביישוב כפרי)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. עבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא : מחלבה, מגבנה, יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב- חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גידול פירות אקזוטיים, גידול רבוי יחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג.גידול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
קבוצה מס' 3 ( שימושים מותרים ביעוד מיגורים ביישוב כפרי)	שימושים תומכים לפעילות החקלאית בה נכללים הקטגוריות הבאות : א.א-תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן : אחסון תיירותי ( בהתאם לתקנים הפיססים לתכנון של משרד התיירות ) הסעדה שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא , בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד') ב.משרדים למקצועות החופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישבים- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים וזימות, המנוהלים ע"י המתישב כגון : 1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית. 2. עיצוב אופנה , עיצוב המוצר המיקומי וקידומו.

מונח	הגדרת מונח
	<p>3.טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחד במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**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

הסדרת שימושים וזכויות בניה ביעוד החקלאי בנחלות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הסדרת שימושים חקלאיים בנחלות, הוספת שימוש לולים ומבנים חקלאיים אחרים.
- 2- קביעת הוראות וזכויות בניה בנחלות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	106 - 144,108
קרקע חקלאית	506 - 508, 544, 572, 591
שטח ציבורי פתוח	712

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	106 - 144,108
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	506 - 508
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	506 - 508
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	506
ציר נחל	קרקע חקלאית	506 - 508
תחום השפעה	קרקע חקלאית	506 - 508

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	112,756	80.98
מגורים בישוב כפרי	22,285	16
שצפ	4,206	3.02
סה"כ	139,247	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	14,980.27	10.76
קרקע חקלאית	120,061.85	86.22
שטח ציבורי פתוח	4,205.9	3.02
סה"כ	139,248.02	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ושימושי פל"ח כמפורט להלן: מגורים: 1. יח"ד במבנים נפרדים. 2. מחסן גינה, חניה מקורה, בריכת שחיה, מקלטים. 3. יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח/ו/או תומכים פעילות חקלאית). 4. צימרים. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל. השימושים יהיו בהתאם לקבוצת שימוש מס' 1 וקבוצת שימוש מס' 2 וקבוצת שימוש מס' 3 המפורטות בסעיף 1.9
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1- עיבוד חקלאי. : מטעים, פרדסים, מרעה, בתי צמיחה. 2- מבנים לגידול בעלי חיים כגון: דיר צאן, רפת חלב, מפטמה, אורווה, לול פטם, לול ביצים. 3- מבנים סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה כגון בית אריזה ומחסן חקלאי. 4- עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית כגון בית רדיה, משרד משקי. 5- דרכי עפר, חניה ודרכי שירות לצורך תחזוקה, עיבוד חקלאי או בטחון. 6- מתקנים הנדסיים וקווי תשתית תת קרקעיים. 7- תעלות ניקוז. 5- כל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי. 6- יתאפשר השימוש במתקנים סולריים על גגות המבנים החקלאיים. * לא תותר הקמת מפעל קומפוסט (אלא לשימוש עצמי בלבד). * לא יותר הקמת מרכז מזון לבעלי חיים (אלא לשימוש עצמי בלבד). * לא תותר בשטח הפתוח על חלקה א', אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה, ואינה חורגת בהקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות של שימוש דומה בתוך מבנה. * מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904 בהתאם למותר באזור רגישות 6.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותר גינון, פיתוח, מתקני גן, מעבר תשתיות וכן מעבר להולכי רגל. כמו כן תותר הקמת חדר טרנספורמציה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
											עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
(2) 4	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	2	(1) 8.5	3	35	750			150	600	2500	- 106 144,108	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(2) 4	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	6.5	(3) 4	35	160				160	2500	- 106 144,108	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4) 4	(4) 3	(4) 3	(4) 3		2	6.5		35	200				200	2500	- 106 144,108	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(2) 4	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	6.5		35	140				140	2500	- 106 144,108	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)		1	(6)		(5) 80	(5)				(5)	3000	- 506 544,508 591,572		קרקע חקלאית
3	3	3	3	1	1	3		5	5%				5%	4206	712	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

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- תותר בניה בקו בנין 0 בין שטח המגורים בישוב כפרי לשטח החקלאי של אותה נחלה. במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד למגורים \ פלי"ח הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צידי 0.

ב- זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה.

ג- בהתאם למותר באזורי רגישות 6.

ד- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50%



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.  
ה- בהתאם למבנים קיימים עפ"י היתר כחוק, בכל מקרה לא יותר מ- 60% שה"כ שטחי בניה בשטח המגורים לכל השימושים.

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

(1) 8.50 מ' לגג שטוח ו 9.5 מ' לגג רעפים..

(2) או ע"פ הקיים לבתים קיימים.

(3) 4 יח"אירוח.

(4) או לפי הקיים, לגבי מבנים חקלאיים המסומנים ב- 2 יעודים יש לקבוע קו בניין 0.

(5) 80% לבתי צמיחה

50% למבנים לגידול בע"ח

עד 50 מ"ר למחסן חקלאי

עד 250 מ"ר לסככה חקלאית

עד 500 מ"ר לבתי אריזה.

עד 50 מ"ר למשרד חקלאי.

(6) 10 מ' לבתי צמיחה

12 מ' למבנים לגידול בע"ח ולולים

6 מ' למחסן חקלאי

6 מ' לסככה חקלאית

10 מ' לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי

4 מ' למשרד משקי.

(7) ע"פ קו בנין קיים למבנים קיימים, וע"פ דרישות משרד החקלאות למבנים חדשים מוצעים, יותרו קווי בניין צידי אפס בהסכמת השכן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

הוועדה המקומית תודיע לוועד היישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח וינתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר.  
באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים ( במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

א- לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל, או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.  
ב- לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכנן מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעת רצון הוועדה המקומית.  
ג- הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצדו האחורי של המגרש מבנה.  
ד- לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.  
\* מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית.  
\* כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית.

**6.3****בינוי ו/או פיתוח**

מגורים בישוב כפרי:  
ניתן יהא לאפשר שמושים לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות אלה לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו וזה ע"ח השטחים המותרים עפ"י מסמך המדיניות של הוועדה המחוזית. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטריד לסביבה וכפוף לשיקולי הוועדה המקומית.  
תנאי להיתר לעסק כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש ( בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות, מהנדס הוועדה המקומית ישקול הצורך הגשת תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה. קרקע חקלאית:  
א- פעילות חקלאית: הפעילות החקלאית תמשך בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטריד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).  
ב- מבנים חקלאיים: לא תותר בניית מבנים חקלאיים בשטח זה למעט כמפורט בסעיף 4.2.1  
ג- הוראות בתחום חלקות א':  
היתרי בניה למבנים חקלאיים חדשים ינתנו בהתאם לתנאים המופיעים בסעיף הנחיות איכות סביבה- הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים.  
שצ"פ:  
הבנייה אסורה בשצ"פ מלבד המפורט בסעיף 4.3.1



6.4	סביבה ונוף
	<p>1- גידור מתחם הלול - תותר גדר רשת בלבד.</p> <p>2- צבע הגג במקומות עם רגישות נופית גבוהה יתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך העדפת צבעים בהירים תואמים לסביבה ולא לבן.</p> <p>3- באזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4- תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול ולא כלפי חוץ.</p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה:</p> <p>א- ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב- לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה ( פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:</p> <p>חומרים מסוכנים ( חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג- לא תותר פעילות פל"ח המשמשת אך ורק לאחסנה גלויה או פתוחה.</p> <p>ד- לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ה- לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>ו- בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים ( ולא יהיה בחזית המגרש).</p> <p>ז- איכות האוויר:</p> <p>ככל שפעילות פל"ח שלדעת הועדה המקומית חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, תועבר הבקשה לחו"ד המשרד להגנת הסביבה לצורך קביעת המצעים הנדרשים למניעת מטרדי אוויר, ריח, רעש וכד' כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>רעש:</p> <p>מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים כפרי לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד ( לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 - עד DBA 45, בשעות הלילה מ- 22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ט- במידה ותתקיים סתירה בין השימוש החקלאי לשימוש הפל"ח תינתן עדיפות לשימוש החקלאי ביעוד החקלאי הסמוך.</p>
6.5	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	הסדרת נושא האיחוד והחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. הרישום יעשה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.7	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש



6.7	חשמל
	<p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3- על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה, ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל מהמתקן מציר הקן.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אירי מבודד ( כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.0 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כירה במרחק הקטן מ- 10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.0 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 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 היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
6.8	<p><b>ביו, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1- מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>

<p><b>6.8</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	
<p>1- ערוץ ניקוז משני :</p> <p>בתחום הצפוני של התכנית עובר אפיק הנחל, יש לשמור על דרכי תחזוקה לנחל לצורך פעולות שיפור ותחזוקה של הנחל. אין לעשות כל פעולה בתחום 50 מ' מכל צד, אלא באישור בכתב של רשות הניקוז.</p> <p>* מבנים חקלאיים בקרבת רצועת הנחל ישמרו על קו גבול מגבלות בניה.</p> <p>* דרך שירות משני צידי הנחל ברוחב של 5 מטר, יש לשמור על רצועת נחל ברוחב של 5 מטר מכל צד.</p> <p>* נדרש פתרון מעבר לנחל בתאום עם רשות הניקוז. ביצוע המעבר ע"ח היזם, כמו כן תחזוקות המעביר על חשבון היזם.</p> <p>3- ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4- הנחיות משרד הבריאות :</p> <p>א- פתרון קצה מאושר לסילוק שפכי הישוב הוא מט"ש בית שאן, לפיכך לא יינתנו היתר בניה מכוח תכנית זו, אלא לאחר שכל שפכי האזור המשקי יחוברו בפועל למט"ש בית שאן.</p> <p>ב- תכנית אב לביוב למושב תוגש לאישור הרשויות תוך 3 שנים, לכל היותר, ממועד אישורה של תכנית מפורטת.</p> <p>ג- תנאי למתן היתר בניה למבנים שונים ביצוע עבודות מים וביוב בהתאם לנספח מים וביוב המצורף לתכנית זו.</p> <p>5- סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p><b>6.9</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p>	
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים 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.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו-או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>מניעת פגיעה במי תהום :</p> <p>נספח הנחיות הגנת הסביבה ללולים :</p> <p>כללי :</p> <p>הלול יבנה ויתוכנן בהתאם להמלצות מקצועיות של משרד החקלאות באופן שיבטיח תנאי יבוש מרביים של הרבד ו/או השלשלת ותמנע פגיעה בערכי נוף.</p> <p>2- רצפת הלול :</p> <p>רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה בטון או אספלט, הרצפה תהיה עמידה בפני לחצי מכניים, שטיפות וגריפה. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.</p> <p>חגורת בטון :</p> <p>בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.</p> <p>4- ניקוז מים ושפכים :</p> <p>א) יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו, הדבר יעשה ע"י הגבהת הלול או ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

6.9

**ניהול מי נגר**

מערכת הניקוז הטבעי.  
 (ב) הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי.  
 (ג) שפכים סניטריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.  
 (ד) המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוט.  
 (ה) לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קורותיו וכל חלקי המבנה.  
 מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלולית עומדת כדי למנוע התפתחות מזיקים תברואתיים.  
 (ו) מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.  
 (ז) השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית.  
 בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק, נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואתיים.  
 (ח) השפכים מבור האיגום יסולק למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.

6.10

**חיזוק מבנים, תמא / 38**

היתר בניה לתוספת הבניה מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"ח 413.

6.11

**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ 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**

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לשטחה.  
 הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

<p><b>6.13 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>פסולת חקלאי:  1- זבל עופות יפונה מהלול בדרכים הבאות:  למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.  2- משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.  3- הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה כגון: אתר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד מיחזור פסולת אורגנית או דפיזור והתנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואתיים.  4- האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל ויצגו מסמכים רלוונטיים.  5- האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.  6- פגרי עופות כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים - פסדים 1981.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  2- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.  3- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>6.16 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>6.17 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א- חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.  ב- תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי, בתחום הנחלה.  ג- לא יינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם - לפי שקול דעת מהנדס הוועדה המקומית: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים, רשות ניקוז ירדן דרומי, בנושא סילוק השפכים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.  ד- בדיקת תשתיות:  1- בטרם יינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פלי"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב</p>	<p><b>6.17</b></p>

6.17	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>וניקוז, מקורות הספקת מים, לחשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.</p> <p>2- מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.</p> <p>3- הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.</p> <p>4- תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.</p> <p>ה-תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/ שימוש לכל המכנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו, בידי הועדה המקומית שקול דעת להתרת שמושים לפל"ח בשונה מהוראות תכנית זו ובתנאי שאין בהם כדי להוות מטרד.</p> <p>ו- היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ז- לא יינתנו היתרי בניה ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ח- תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניו רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית.</p> <p>יב- תנאי למתן היתר בניה שכדי לממשו יש צורך בעקירה או העתקה של עצי בוגרים יהיה אשור פקיד היערות.</p> <p>יג- תנאי למתן היתר בניה הינו העברת תכניות מפורטות של פתרון ביוב/ נספח ביוב לאשור רשות ניקוז ירדן מקומי.</p> <p>יד- איסור שימושים בעורק וברצועת המגן.</p> <p>1- לא יוקם מבנה או מתקן בעורק וברצועות המגן, למעט גדרות- בהסכמת רשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי.</p> <p>2- בעורק וברצועות המגן תיאסר באיסור מוחלט: הערמתו פיזור/ אחסון גזם, פסולת בניין, אשפה, אבני סיקול, וכל מוצק אחר.</p> <p>3- תאסר רעייה בתחום העורק ורצועות המגן אלא בהיתר מיוחד שיינתן ע"י בעלי הקרקע ורשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי.</p> <p>4- תאסר זריעה ואו נטיעה ואו שתילה זמנית ואו קבועה בתחום העורק ורצועות המגן אלא באישור מיוחד שיינתן ע"י רשות הניקוז ונחלים ירדן דרומי.</p> <p>5- תותר הקמת מתקני ניקוז עפ"י תכנית ובהתאם להוראות הפרק הרביעי לחוק הניקוז הגנה בפני שיטפונות תשי"ח 1957, הקמת מפעלי ניקוז.</p> <p>6- תתאפשר תנועה ממונעת בתחום רצועת המגן לתחזוקת העורק וכל פעילות הכרוכה בביצוע עבודות ומניעת מפגעים תברואתיים.</p> <p>7- תנאי למתן היתרי בניה לשימושים לא חקלאיים ( לרבות שימושים תומכים לפעילות חקלאית כגון: תיירות כפרית, משרדים למקצועות החופשיים, מבנים לשירותי חינוך ורווחה ( לרבות מעון יום לקשישים, פעוטון, מעון יום, צהרון, משפחתון ), עסקים קטנים ויזמות וכ"י ) יותנה באישור משרד החקלאות ומשרד הבריאות, בין היתר, ע"י ביטול מבנים קיימים לגידול בעלי חיים, שאינם מבטיחים עמידה במגבלות מרחקי הבניה וקבלת חו"ד משרד הבריאות"</p>
6.18	תנועה
	<p>דרכי גישה פנימיות לנחלות, תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות/ נחלות, לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p>
6.19	תנאי להפעלה
	<p>כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>





מבנים קיימים	6.20
<p>א- ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>1- הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2- לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</p> <p>4- תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p> <p>ב- מעמד של המבנים הקיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התח"ב.</p>	

היטל השבחה	6.21
היטל השבחה יוטל ויוגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

זכויות בניה מאושרות	6.22
אין בהוראות תכנית זו לפגוע בחוקיות מבנה מכח היתר כחוק.	



ביצוע התכנית	7.

שלבי ביצוע	7.1

מימוש התכנית	7.2

זמן מעושר למימוש התכנית הינו מיידי
------------------------------------

