

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0794727

שינוי גיאומטרי בין ייעודים ושינוי קווי בניין- מיטב.

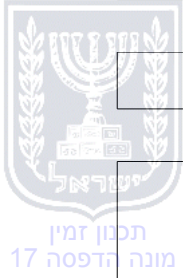
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי גיאומטרי בין ייעוד אזור המגורים ומבני משק בגוש : 20753 חלקה : 125, מושב מיטב.
ושינוי קווי בניין להסדרת מבנים קיימים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי גיאומטרי בין ייעודים ושינוי קווי בניין- מיטב.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 204-0794727

1.2 שטח התכנית 13.945 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגלבוע
קואורדינאטה X	228111
קואורדינאטה Y	716481

1.5.2 תיאור מקום

מיטב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : מיטב

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מיטב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20753	מוסדר	חלק	125	124

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



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/ 21059	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 21059, אך נספחי התכניות ג/ 21059 ממשיכות לחול על תכנית זו.	7309	8964	27/07/2016
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017
ג/ 19582	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 19582, אך נספחי התכניות ג/ 19582 ממשיכות לחול על תכנית זו.	6627	6834	11/07/2013



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				אחמד זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/03/2020	תאמר זועבי	17: 06 25/03/2020	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			מושב מיטב- מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מיטב	מיטב		04-6597149	04-6490940	mitav11@walla.com
	פרטי	ישראל שלמה			מיטב	(1)		04-6595096		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב מיטב מיקוד 19360..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל שלמה			מיטב	(1)		04-6595096		

(1) כתובת: מושב מיטב מיקוד 19360..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל			מינהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.gov.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				מושב מיטב- מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מיטב	מיטב		04-6597149	04-6490940	mitav11@walla.com

(1) כתובת : נצרת עילית רחוב חרמון 2 מלון פלאזה ..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	עורך ראשי	אחמד זועבי	1345		נאעורה	נאעורה		04-6537159	04-6537159	ah2836@014.net.il
אדריכל	עורך ראשי	תאמר זועבי	24867850	תאמר זועבי אדריכלות	כפר מצר	כפר מצר	71	052-4232729	04-6766251	tamer.zuabi@gmail.com

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
חלק א' בנחלה	חלק הנחלה המחולק לשני איזורי משנה - איזור למגורים המשמש גם לחקלאות ולמבני משק, ואיזור לחקלאות ולמבני משק ללא מגורים. האיזורים הינם ברצף אחד המשווייך למגרש אחד, וכל חלקי המגרש (תאי שטח משניים) ממוספרים בהתאם למיספור הראשי של מגרש זה.
נחלה	יחידת קרקע במושב הכוללת איזור למגורים, איזור להקמת מבני משק ותעסוקה, ושטח לעיבוד חקלאי- בין בעלות רצף ובין שאינה ברצף אחד, בהתאם לרישום בספרי רשות מקרקעי ישראל.
פלי"ח	פעילות לא חקלאית המתבצעת בתחום איזור מגורים בחלק א' בנחלה (ייעוד מגורים בישוב כפרי) ובאזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות בנחלות בהן תא שטח למגורים קטן מ- 2500 מ"ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי גיאומטרי ביעוד הקרקע בנחלה ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הצרכת שטחים בין יעודי קרקע מגורים בישוב כפרי למבני משק ובין מבני משק לשביל ע"י איחוד וחלוקה של הנחלה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעודי הקרקע, לפי סעיף 62א(א)1)
- שינוי בקוי בניין, לפי סעיף 62א(א)4)
- קביעת הוראות להריסת מבנים, לפי סעיף 62א(א)19)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	3
מבני משק	4
שביל	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	3
מבנה להריסה	שביל	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה משק	9,870.63	70.78
מגורים בישוב כפרי	2,508.32	17.99
שביל	1,566.42	11.23
סה"כ	13,945.37	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	9,870.63	70.78
מגורים בישוב כפרי	2,508.32	17.99
שביל	1,566.42	11.23
סה"כ	13,945.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

מגורים ושימושי פל"ח כמפורט להלן בסעיף זה.

אין בהוראות תוכנית זו כדי לפגוע בחוקיות מבנה שנבנה כדין מכוח היתר שניתן כחוק.

-

א. אזור מגורים בחלקה א' של הנחלה המהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה ומיועד להקמת 2 יח"ד ויח"ד קטנה- יחידת הורים בשטח מירבי של 55מ"ר (עיקרי ושירות) וצמודה ליח"ד בעל הנחלה.

ב. בריכת שחייה פרטית פתוחה או מקורה לשירות הדיירים בנחלה ו/או לשירות אורחי התיירות ו/או כבריכה טיפולית מקורה בלבד (ר' סעיף ה' להלן).

ג. מבני שירות/מבנה עזר ליח"ד וליחידות נופש הקיימות בפועל, כולל בין היתר חנייה מקורה ומחסן ביתי.

מתקני הפעלה לבריכות שחייה- במיקום שימנע מטרד למבנים גובלים.

מבנה עזר למשק חקלאי.

ד. שימושי פל"ח שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (קבוצות שימושים מס' 2):

שימושים אלו ימוקמו באזור המגורים בנחלה בנוסף לשימושים אלו בשטח ביעוד מבני משק הצמוד לשטח המגורים.

1. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים לטיפול ולעיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים רומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד'. הכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

2. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף

המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכירת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה להיצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

3. גידול בעלי חיים מיוחדים- כמוקד למשיכת מבקרים, כגון " ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים, וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

4. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

5. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ה. שימושי פל"ח - שימושים תומכים לחקלאים פעילים (קבוצת שימושים מס' 3): שימושים אלו ימוקמו באזור המגורים בנחלה בנוסף לשימוש למגורים.

1. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים כגון:

איכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות- ר' פירוט להלן) הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום) כגון: ספא, בריכת שחייה חדר התכנסות, חדר כושר).

*איכסון תיירותי: תותר הקמת מבני קייט חד-קומתיים צמודים למבנה מגורים או במבנה נפרד, בתחום קווי הבניין. בכל נחלה תותר הקמת עד 4 יחידות אירוח, שטח יחידה עד 40 מ"ר. המרחק

4.1

מגורים בישוב כפרי

בין יחידות הקיט שאינן במבנה אחד לא יפחת מ- 3 מ' .
לכל יחידת אירוח יובטח לפחות מקום חנייה אחד בתחום המגרש, וכן שביל גישה נגיש ומשטח גינון צמוד. היחידות ייבנו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.

2. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה - של המתיישב- מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי.

שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום קשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.

3. עסקים קטנים ויזמות- המנוהלים על ידי המתיישב, כגון :

* גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.

* עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.

* טיפול וריפוי טבעי כגון" רפלקסולוגיה, הילינג, יונה.

* בריכה טיפולית.

* מרכז למידה לילדים ונוער בנושאים מיוחדים במערכת החינוך, כגון :

מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.

* שירותי הסעדה (קייטרינג), אפייה, קונדיטוריה, ייצור שוקלד וכד'.

ו. שימושי פל"ח - שימושים חקלאיים (קבוצת שימושים מס' 1) :

תינתן עדיפות למיקום שימושים אלו בשטח החקלאי שנחלה הצמוד לאיזור המגורים- אך

שימושים אלו לא ייאסרו בשטח המגורים שנחלה ו/או בשטח חקלאי המסומן ב"הנחיות

מיוחדות" :

1. גידולים חקלאיים : מכל הסוגים לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, לרבות גידול בעלי חיים

למיניהם , בכפוף למרחקי הצבה למבנים חקלאיים של משרד החקלאות המעודכנים לעת מתן

היתר בנייה.

2. מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.

3. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון אריזה אחסנה וקירור.

4. סככות לאיחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

5. מבנים חקלאיים קיימים- יותר שימוש במבנים חקלאיים שהוקמו בהיתר קודם אישור התכנית

בהתאם לשטח המאושר, כולל שיפוצים והתאמתם לתקנים מחייבים.

הוראות

4.1.2

בינוי ו/או פיתוח

א

תנאי למתן היתר בנייה במגרש : אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, הכוללת פירוט

מלא של פיתוח המגרש לכלל יח"ד - גם במקרה של בנייה בשלבים.

יותר קו בניין 0 בין מגורים שנחלה לבין שטח ביעוד מבני משק.

תאסר בניית קומות מתחת למפלס הרחוב. מפלס הקומה הנמוכה ביותר יהיה זהה או גבוה

ממפלס המדרכה בנקודת מפגשה הנמוכה עם חזית המגרש. תותר הקמת חנייה מקורה ו/או קומת

עמודים מפולשת במפלס הרחוב.

גבול מגרשי מגורים עם שטחים ציבוריים כולל רחובות ושבילים יוקמו גדרות בחיפוי אבן

מקומיות כולל קופינג אבן בגובה מזערי 60 ס"מ ובגובה מירבי 110 מ"ר.

גובה גדרות בצמתים יתואם עם מתכנן התנועה והכבישים של המשוב להבטחת הראות. ניתן

להקים מעקה בטיחות מחומרים קלים מעל גדר אבן בנויה/ קיר תומך.

תנאי למתן היתר לבריכה שחייה - אישור כל הגורמים המוסמכים. תכנון הבריכה יכלול פתרון

למקרה כשל.

4.1

מגורים בישוב כפרי

ב

הוראות בינוי

1. סה"כ אחוזי הבנייה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת שלא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.

2. הוועדה המקומית רשאית לנייד בנייה בין השימושים המפורטים בסעיפים 4.1.1 (ד) ו- 4.1.1 (ה) לעיל, בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלו לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף הרלוונטי וסה"כ זכויות הבנייה לשימוש בשני הסעיפים לא יעלה על 300 מ"ר.

ג

הוראות בינוי

לאחר ניצול של 30% מסה"כ קיבולת הבנייה לשימושי פל"ח בישוב כולו או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים מושכי קהל (כדוגמת הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא מרכז מבקר) - יותנה מתן היתרי בנייה נוספים באישור הוועדה המקומית ל"נספח השתלבות" לכלל הישוב אשר יוכן ע"י האגודה החקלאית. נספח זה יבחן את הכושר הנשאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב.

ד

חניה

כל בקשה להיתר לשימושים שאינם מגורים תכלול פתרון תנועה וחניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף, ובנפרד מפתרון חניה לבתי המגורים כולל גישה נפרדת להולכי רגל. חניה מקורה תשולב באחת מקומות המבנה העיקרי או כקומה מפולשת במבנה עזר נפרד צמוד לאחסנה למגורים, בגמר זהה למבנה העיקרי ובתחום קווי בניין.

ה

תנאים למתן היתרי בנייה

לשימושי פל"ח :

שימושים לעיל שאינם למגורים (שימושי פל"ח סעיף 4.1.1 ס"ק (ד) - (ו) ונוספו מכוח תכנית זו יותרו בתנאים הבאים :

* קבלת התייחסות שכנים גובלים וועד המושב.

* הסכמת בעלי קרקע.

* היתרי בנייה יינתן לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

* לא יותרו שימושים שאינם תואמים את המפורט לעיל בסעיף 4.1.1 כולו ואשר אינם עולים בקנה אחר עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה עצמה ובישוב בכלל.

* שטח כולל מירבי לשימושים שאינם מגורים (פל"ח - סעיפים 4.1.1 (ד) - (ו) 500 מ"ר .

* קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם :

- משרד הבריאות- מתן פתרון מים וביוב.

- משרד להגנת הסביבה - מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים.

- משרד התחבורה - כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חנייה כנדרש.

- משרד החקלאות - שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים.

- בבקשה לאיכסון תיירותי בלבד - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים

לתכנון .

* בהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, השימושים המבוקשים אינם

4.1

מגורים בישוב כפרי

מוגדרים כיוצרים מטרד סביבתי - כגון: מטרד חזותי, בריאותי, בטיחותי, רעש, אבק - לשימושים העיקריים בנחלה ובנחלות הסמוכות (מגורים/ או פעילות חקלאית).

* הבקשה להיתר תכלול תכנית גיזון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי (אם נדרש) לפעילות המבוקשת.

תשתיות

ו

בתחום קווי בניין צידיים ואחורי תותר העברת קווי תשתיות ציבוריים תת- קרקעיים כולל קווי ניקוז וביוב ציבוריים בהתאם לתוכניות כוללות למושב.

4.2

מבני משק

4.2.1

שימושים

א. לולים.
ב. מחסנים.
ג. מיכלי מזון.
ד. סככות חקלאיות.
בכפוף להנחיות המעודכנות למבנים חקלאיים של משרד החקלאות - לעת מתן היתרי בנייה.

4.2.2

הוראות

הוראות בינוי

א

* יחידות האירוח ייתוכננו בהתאם למרחקי ההצבה של משרד החקלאות.
* המבנים החקלאיים יוקמו בכפוף להנחיות המעודכנות למבנים חקלאיים של משרד החקלאות- לעת מתן היתרי בניה

ב

הוראות פיתוח

תנאי למתן היתר בניה הגשת תוכנית פיתוח כוללת לכל השטח באישור הועדה המקומית.

ג

קווי בנין

בכפוף לטבלאות מעודכנות של מרחקי הצבה למבנים חקלאיים - משרד הבריאות .

ד

תשתיות

בתחום קווי בניין צידיים ואחורי תותר העברת קווי תשתיות ציבוריים תת- קרקעיים כולל קווי ניקוז וביוב ציבוריים בהתאם לתוכניות כוללות למושב.
הקמת תחנות השנאה בשטח זה תותר בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לחוק ולתקנות התקפים בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

4.3

שביל

4.3.1

שימושים

א. שבילים להולכי רגל, טיילות, שבילי אופניים, שטחים מרוצפים, נטיעות.
ב. מצללות ומעברים מקורים.

4.3	שביל
	ג. קירות תמך, גדרות ומעקות, הצבת מתקני אשפה, מעבירי ניקוז ומבני שביל תת"ק מעבר קווי תשתיות עילי ותת-קרקעית.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח תשתית לא תותר גישה לרכב למעט רכב חירום. אין להקים על קרקע שהיא מקום לשביל כל בניין או לבצע כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת השביל, אחזקתו, תיקונו, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף 4.3.1. לאחר השלמת התשתיות הציבוריים בשבילים- לא יונח בתוך שביל כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני השביל, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית. בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל שביל ציבורי באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו השביל המאושר, לצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.
ב	תשתיות תאורה תתוכנן כך שתמנע תאורה לכיוון שטחים פתוחים ולכיוון נחל גלבע. בהתאם לדרישות הרשויות ניתן לבצע גידור היקפי ודרך גישה לרכב ביטחון ברוחב מיזערי (נטו) של 4 מ' - בהתאם לתכנון שולל ובסגור עם מערכת הדרכים והשבילים בתכנית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							ס"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
3 (6)	3 (6)	2 (4)	8	2 (3)	45	60	605 (2)	(1)	(1)	100	505	2200	3	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3 (9)	3 (9)	2 (4)	8	4 (8)	45	60	500 (7)				500	2200	3	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי	
3 (14)	3 (14)	1	(13)		80 (12)	80 (11)	80 (10)				80 (10)	3000	4	מבני משק	מבני משק	



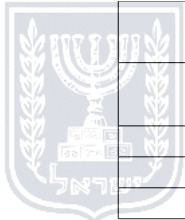
אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5 (6)	3	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
5 (9)	3	פעילות לא חקלאית	מגורים ביישוב כפרי
5 (14)	4	מבני משק	מבני משק



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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. גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוח לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון- יציאה מחדרי מדרגות: מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנת קליטה לטלויזיה לכל מבנה.

בטבלה מצויין גובה מבנה בעל גג שטוח? לגג משופע יתווסף גובה נוסף של 1 מ' עבור השיפוע. מבנים קיימים יאושרו בגובהם הנוכחי. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בנין ו/או בבקשה להיתר ויותאם להוראות נספח הניקוז לתכנית זו. לא תותר הקמת מרתפים ו/או קומות תת קרקעיות.

ב. גובה בנייה מירבי בקומות- מספר מירבי של קומות בחתך אחד (הן מעל והן מתחת למפלס כניסה עיקרי למבנה).

ג. גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בנין 0 לכל הכיוונים בכפוף להוראות הבנייה לייעודים. יותר קו בנין אחורי 0 בתחום נחלה בלבד בין מגורים ביישוב כפרי לקרקע חקלאית.

ד. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

ה. קו בנייה קדמי למבנה חנייה אפס או 1 מ'. חניה בקו צידי אפס, בהסכמת השכן וניקוז לתוך מגרש המבקש.

ו. בריכת שחיה יותרו במרחק מינימלי של 2 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו..

(2) פירוט שטחי בניה :

איזור מגורים ביישוב כפרי (סה"כ בניה לא יעלה על 60% משטח תא השטח :

שטח עיקרי מירבי : 505 -

450 מ"ר ל- 2 יח"ד ראשיות (שטח עיקרי מירבי ליח"ד ראשית- 250 מ"ר)+ יחידת הורים בשטח מירבי של 55 מ"ר (עיקרי ושירות).

שטחי שירות מירביים : 100 מ"ר ל 2 יח"ד ראשיות ; שטח שירות מירבי ליח"ד- 50 מ"ר. שטח שירות יכללו בין היתר מחסן ביתי בשטח מירבי 10 מ"ר ליח"ד בגובה מירבי נטו 2.5 מ' ככל הניתן נחלק או בצמוד למבנה העיקרי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

שטח מים מירבי לבריכה (שטח עיקרי) - 70 מ"ר, בתחום קווי הבניין העיקריים. מתקנים טכניים לבריכה ייכללו בסך שטחי השירות המותרים .
מבנה עזר למשק חקלאי בשטח מירבי של 20 מ"ר ייכלל במסגרת שטחי השירות המאושרים. פירוט שטחי בניה ביעוד מגורים בישוב כפרי (סה"כ בניה לא יעלה על 60% משטח תא שטח)..
(3) ועוד יחיד קטנה.

(4) + עליית גג (בגג משופע).

(5) קוי בניין לבניה קימת יהיו לפי תשריט מצב מוצע. כל תוספת חדשה תהיה בקו בניין הרשומים בתכנית. יותר קו בניין אחורי 0 בתחום נחלה בלבד בין מגורים בישוב כפרי למבני משק..

(6) קוי בניין לבניה קימת יהיו לפי תשריט מצב מוצע. כל תוספת חדשה תהיה בקו בניין הרשומים בתכנית. יותר קו בניין אחורי 0 בתחום נחלה בלבד בין מגורים בישוב כפרי למבני משק.

.

(7) א.שטח מירבי כולל לקבוצות שימוש 2 ו 3 : 300 מ"ר. ב.שטח מירבי לקבוצות שימוש מס' (2) : 140 מ"ר. ג.שטח מירבי לקבוצות שימוש מס' (3) : 160 מ"ר. ד.שטח מירבי לקבוצות שימוש מס' (1) : 200 מ"ר מתוכם עד 100 מ"ר לצורך גידול בעלי חיים..

(8) יח"א.

(9) קוי בניין לבניה קימת יהיו לפי תשריט מצב מוצע. כל תוספת חדשה תהיה בקו בניין הרשומים בתכנית. יותר קו בניין אחורי 0 בתחום נחלה בלבד בין מגורים בישוב כפרי למבני משק.

(10) הערך מתייחס ל% מתא שטח , הערה : הערך מתייחס ל% מתא שטח. מתוכם מבנים אחרים : עד 50 מ"ר מחסן חקלאי. עד 250 מ"ר סככה חקלאית. עד 500 מ"ר בית אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית עד 50 מ"ר משרד משקי..

(11) הערך מתייחס ל% מתא שטח. מתוכם מבנים אחרים : עד 50 מ"ר מחסן חקלאי. עד 250 מ"ר סככה חקלאית. עד 500 מ"ר בית אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית עד 50 מ"ר משרד משקי..

(12) 80% מבנה לגידול בע"ח ולולים , עד 50 מ"ר מחסן חקלאי, עד 250 מ"ר סככה חקלאית, עד 500 מ"ר בית אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית, עד 50 מ"ר משרד משקי..

(13) לולים - 6 מ', רפתות - 13 מ', דירים - 7 מ', מחסן חקלאי 6-6 מ', סככה חקלאית- 6 מ', בית אריזה ועיבוד תוצרת חקלאית - 10 מ', משרד משקי - 4 מ' ..

(14) קוי בניין לבניה קימת יהיו לפי תשריט מצב מוצע . כל תוספת חדשה תהיה בקו בניין הרשומים בתכנית. קו קדמי עבור משרד משקי 3 מ'. למבנים חקלאים לסוגיהם יוגדרו קוי בניין בהתאם להנחיות משרד החקלאות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

1. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. באיזור מגורים א' יהיה גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים או המסלעות.

בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה לפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ומתואם לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב - תהיה בידי הוועדה המקומית.

2. התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר - בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.

מתקנים אלה, כולל מתקנים הצמודים למבנה העיקרי והמוצבים בחצר - יוסתרו מחזיתות המגרש ובמיוחד מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין ומשטחי ציבור - ע"י קירות פיתוח.

3. קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה.

באיזורי המגורים לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ - 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 מ' משיאו של גג משופע. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח בתנאי שיוסותרו ככל הניתן ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וכן ברדיוס מיזערי של 50 מ' מגבול שטח המותר לבניית מבנים לאיכלוס בתחום התכנית.

4. לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"ג גג שטוח - כולל מבנה קל או מיסתור דקורטיבי, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אחודה עם קולטי השמש - ניתן להניח על גג משופע בתנאי שיתוארו בבקשה להיתר הבנייה.

5. מתקנים למיזוג אוויר יותקנו אך ורק באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה ויימנע מטריד למגורים שכנים, התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6. הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. הקירות והמסלעות בפיתוח השטח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. לא יותרו



6.1	עיצוב אדריכלי
	קירות תמך מבטון חשוף ללא חיפוי. בחזיתות רחוב ובגבול עם שביל או שטח ציבורי ייבנו קירות בגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים בגובה מיזערי של 0.60 מ' מפני המדריכה או מפני קרקע סופיים בשטח ציבורי פתוח או שביל. מסתורי אשפה, מים, חשמל ותקשורת ישולבו בחזית קיר זה לפי פרטי נספח נופי ותכנית בינוי ופיתוח. בהפרשי גובה יידרשו מעקות בטיחות בכפוף לתקנות ולת"י. גובה מירבי לקיר בחזית רחוב - 1.10 מ', גובה מירבי לקיר שאינו בחזית רחוב - 3.50 מ' כולל דרוג בכפוף לתקנות. בגבול מגרש צידי או אתורי יוקם קיר תומך בגמר אבן לקט מקומית על ידי בעל המגרש הנתמך (הגבוה), בגובה מיזערי של 0.60 מ' (בגובה מירבי של 3.50 מ' מפי הקרקע הסופיים הנמוכים בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח). בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך, באישור מהנדס הרשות המקומית. גובה מירבי של מסלעה רציפה - 1.50 מ' או בניית 3 נדבכים. מעבר לכך יש לפצל את המסלעה בברמה ברוחב מיזערי של 1 מ'. להקמת מסלעה בגבול מגרש צידי או אחורי נדרשת הסכמה בכתב של בעלי המגרשים אשר המסלעה בגבול מגרשם או בתחומם. המסלעות תבנינה עם כיסוי אדמת גינון וצמחייה.
6.2	תכנית בינוי
	2 תכנית בינוי ופיתוח תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול: א. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכץ, תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים. ב. התוויית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטח חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעת. ג. תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים וגווניהם) וגבהי פיתוח סופיים, כגון גדרות וקירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציב, טיפל משככי עפר, מכללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום עיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה. התשריט יכלול חתכים טיפוסיים וכן פרטי קירות תומכים וחישובים סטטיים. התאורה תתוכנן כך שתימנע תאורה לכיוון שטחים פתוחים ולכיוון נחל גלבוע. תכנון הפיתוח יכלול תכנית מגוונת מיזערית של 20% משטח כל מגרש להבטחת החילחול וצמצום הנגר העילי, ובהתאם לייעוץ קרקע לשטח התכנית. תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית (לבקרת תאום תשתיות), והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.
6.3	חניה
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה לתקנות 2016 או התקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. הוועדה רשאית להתנות כי תכנית חנייה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד באותם מקומות בהם רואה הוועדה חשיבות לכך. בהתאם לכך יהיו סידורי כניסה משותפים לחנייה, ויסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותימנע הקמת גדרות בשטחים

6.3	חניה
	אלו.

6.4	איכות הסביבה
הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים : א.בקשה להיתר למבנים חקלאיים כולל, חממות שהפעילות בהם עשויה לגרום להשלכות סביבתיות תאושר בתנאי אישור, משרד החקלאות, והמשרד לאיכות הסביבה. ב.בכל בקשה להיתר בנייה ו/או לרישון עסק למבנים לגידול בע"ח שיצרפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של " חץ ירוק" בין המבנים לבין שימושים גובלים. ג.בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח הנושא היתר. ד.בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי- אקולוגי. ה.בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר בניה 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 הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש. ו.כל שימוש חקלאי השונה מהיתר שיינתן, מחייב בקשה חדשה או בקשה לשימוש חורג. מטרדים : לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי מגורים השכנים או הפרעה לתנועות רכב בכביש ו/או הולכי רגל עקב צפיפות תנועה. גמר שימוש במבנים : א. 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור הועדה המקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי. ב.בתי צמיחה-בסמכות הועדה המקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבניה ועמידתה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או חידוש ההיתר. ג. בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ 5 שנים יפורק ו ייהרס.	

6.5	איכות הסביבה
ג. הוראות למניעת מפגעים : 1. פסולת חקלאית : א. איסוף הפסולת, פינוייה ו הובלתה ייעשו תוך נקיטת האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריחות. בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה ברשות המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה. ב. כל בקשה להיתר בנייה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ולאחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ומתדירות הפנוי הצפויה. ג. המתקן לאיחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל הניתן משטחים ציבוריים. ו. תכנון המתקן לאיחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות המים, מניעת זרימה של	

תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצימצום מטרדים סביבתיים.

ה. פגרים : פגרים יאוחסנו עד לסילוקם בכפוף לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

2. חומרים מסוכנים :

א. איחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי חוק.

ב. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ולתקנות ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ג. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכו') ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים. (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א (2001).

ד. מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

ה. רצפת מבנה לאיחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ולשטיפת מרססים תהינה אטומות לחילחול ותבנינה עם שיטעים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

ו. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

3. איחסון דלקים :

איחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים. מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110 % מהנפח המירבי של מיכל הדלק. למאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוכן מיכל חיצוני וכיו"ב).

4. שפכים, תשטיפים וביוב :

כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב - מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

1. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ולאיקות השפכים הצפויות.

2. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הוועדה המקומית.

3. מבנים לגידול בעלי חיים חדשים שיוקמו, או מבנים קיימים שיוורחו, יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. המבנים ייבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו באופן שתימנע חדירתם אל תוך המכלאות או בואם במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת זבל, שתן ופרש בשטח המבנה כולו, תהא תשתית אשר תמנע חילחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, הכל בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

5. איכות אוויר :

א. בקשה להיתר בנייה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יופנו אל שכונות מגורים - על מנת למזער את מטרד הריח.

ב. כל פעילות העלולה לגרום לפליטת חלקיקים או גזים לאוויר ו/או 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 :

1.רפת חלב,בקר לבשר,דיר צאן ואורווה (להלן מבנים לאכסון בע"ח)

א.מבנה לאכסון בע"ח על תוצרותיו והמתקנים הנלווים אליו,יבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשם.

ב.מי גשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטית (תעלה או סוללה)לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

ג. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון ברמה ישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים. ברפת בשר או אורווה ודיר צאן, שיכון בעלי חיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול הזבל יבש ו/או ריפוד עמוק.

ד. בתחומי המבנה לאכסון בע"ח יוקם משטח מקורה לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק.

לחילופין ניתן לתכנן משטח תפעולי (אפקטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות , יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

ה.שטחי מבנה האכסון שאינם מקורים יהיו אטומים מפני חלחול נוזלים לקרקע בהתאם לדרישות המשרד לאיכות סביבה.

ו.שפכי מכון החלב ותשטיפים ממבנה האחסון וממתקניו השונים ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של היישוב לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול אשר יוקם בתחום המשק.

ז.יוקם מתקן קדם טיפולי אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית, לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

2.לולים (מטילות ו/או פטמים,הודים)

א. בתוך הנחלות אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמת טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.

ב.יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם אזורים חיצוניים למשק.

ג.מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.

ד. לול מטילות יתוכננו תוך יישום של טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשלת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.

ה.מי הגשם הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה.

ו.יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק,בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

ז. הלולים ייבנו בטכנולוגיה המיטבית לאותה עת כולל טיפול בריחות.

ח. השפכים הנוצרים על ידי השטיפה של הלולים יועברו דרך מפריד מוצקים ומשם אל בור אגירה שישאב על ידי בויבית אל מערכת הביוב הציבורית או המט"ש בתיאום עם המועצה המקומית או אזורית.

ט. פגרים : אין להטמין פגרי עופות בשטח התכנית, הפגרים יועברו אל מפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מאושר לקבלת פגרים- הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).





6.6	איכות הסביבה
	. בתי צמיחה א. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקת של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיה המצע. ב. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יחזרו אל מערכת האיסוף המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא. 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.

6.7	הפקעות ו/או רישום
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכל זה דרכים) - יופקעו על פי החוק, ויירשמו על שם הרשות המקומית.

6.8	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית

6.9	חשמל
	הוראות בנושא חשמל 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. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מהתיל הקיצוני מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'





חשמל	6.9
בשטח פתוח - 8.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי 9.50 מ' 13.0 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.0 מ' ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 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). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	
פסולת בניין	6.10
א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. ב. יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חנייה) וכן בגישה נוחה למשאית פינוי. ג. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי דרישות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש שיסומן בבקשה להיתר. ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים והדרכים יטופלו בתחום התכנית. לא תותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. עודפי העפר במגרשים - תנאי למתן היתר בניה למגרש יהיה הגשת מאזן תפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי	



6.10	פסולת בניין
	עפר אם קיימים. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הצגת קבלה ממקום שפיכה מאושר על קליטת עודפי עפר - אם קיימים במגרש, או לחליפין אישור מהנדס הרשות המקומית. עודפי העפר בפיתות ציבורי - ייערך מאזן עודפי עפר בפיתות דרכים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים למתן פתרון מירבי לקליטת עודפי עפר במסגרת הפיתוח הציבורי של השכונה. עודפי עפר אשר לא יימצא להם פתרון בתחום התכנית יפנו לאתר שפיכת עודפי עפר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6.11	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.
6.12	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 חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.
6.13	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של הפיתוח החורג מהמגרש לתחום הדרך, או לחלופין לשיקול דעת מהנדס הועדה בדבר מתן התחייבות בעל החלקה לפינוי כל בנייה/ מכשול בעת פיתוח תשתיות ו/או הרחבת הדרך. 2. תנאי למתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ופינוי עודפי עפר לאתר מאושר. 3. תנאי למתן היתר בניה למבנה משק אישור משרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד החקלאות. 4. תנאי למתן היתר בניה ביצוע טיפול נופי. 5. תנאי טופס 4, אישור המשרד להגנת הסביבה שכל דרישותיהם מולאו. 6. תנאי למתן היתר בניה לתוספת למבנה קיים, אשר שלא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי התנאים הבאים: א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על הבקשה להיתר בניה יחול ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008). - בחלקות א' (ייעודי מגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית ומבני משק): הסדרת שימוש במבנים קיימים בהתאמה לייעודי הקרקע.

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

חדרי אירוח ומבנים חדשים המיועדים למסחר ולתעסוקה - חיבור בפועל של שפכי המושב למתקן טיפול איזורי מאושר (מט"ש תעניך שלב אי); שידורג תשתיות מים וביוב בשוב בהתאם למפורט בנספח מים וביוב לתכנית זו.

אישור בכתב של משרד הבריאות יהווה אסמכתא לביצוע נושאים אלו.

לא יינתן היתר בנייה לשימושי פל"ח בשטחים הגובלים עם שטחים חקלאיים בחלקה אי - ללא שיפור איכות מי ההשקיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

- ביצוע תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה באופן שיבטיח השלמת פתרון הביוב לכל שלב ביצוע עד לגמר בנייתו.

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.

-אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש (בהתאמה לנספחי התכנית ולהוראות סעיף 6.2), כולל הגשת תשריט פיתוח בקניימ 1:250 של המגרש וסביבתו הקרובה במרחק מיזערי של 10 מ' לכל כיוון, המפרט את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בסעיף 6.2 .

-פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש חחיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אתר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.

פיתוח השבילים, הדרכים, מקומות החנייה, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות החיוניות יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הסמוכים.

מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות מיקום נופי, באישור מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית.

-יש להגיש תכניות שלמות גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד, הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

כל המגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים יחויבו בביצוע גדרות ו/או קירות תמך בגבולם זה.

- נושא שמירה על עצים בוגרים יינתן בכפוף לסעיף 83 כי לחוק.

- היתר לתוספת בנייה למבנה קיים ו/או שינוי שימוש במבנה קיים - מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה על פי דרישות תקן ישראלי 413, בהתאם להוראות תמ"א 38 על שינוייה.

6.15

תשתיות

1. מים :
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה המקומית.
2. ניקוז :
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז קישון.
מוצא הניקוז הינו לתעלה, כפי שיקבע בנספח, ולא תותר התחברות ישירה של מוצא הניקוז מתחום התכנית לתוך נחל גלבע, אלא רק באמצעות תעלה מקומית מסודרת, הסדרת התעלה יהיה באחריות יזם התכנית.
- גובה הבינוי המינימלי יהיה 0.5 מ' מעל קרקע טבעית ע"פ המלצת נספח הניקוז.
3. ביוב :
תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של מושב מיטב.
- החיבור באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, בהתאם לנספח ביוב לתכנית זו.
4. תשתיות :



6.15	תשתיות
	- ביצוע תכנית ביוזם מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה באופן שיבטיח השלמת פתרון הביוב לכל שלב ביצוע עד לגמר בנייתו. - העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי אישורים או הרשאות של הרשויות המוסמכות עפ"י כל דין. כל קווי התשתיות הישביים יועברו ברובם בתחום התוואי של הדרכים והשבילים וכן בחלקם בתחום אזור חקלאי ו/או בשטחים פתוחים. כל קווי התשתיות הישביים החדשים ו/או מחודשים יהיו תת-קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות, שבילים וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי התשתיות הישביים לבניין - יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, ויהיו תת-קרקעיים. בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד.



6.16	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית ג/21059 ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו תחולנה 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. מבנים קיימים אחרים המצויינים בתשריט התכנית: וועדה המקומית רשאית לאשר מבנים קיימים שאינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו בתנאים הבאים: א. המבנים מקיימים את כל יתר הוראות התכנית. ב. המבנים אינם חודרים לדרכים או לשטחים ציבוריים. ג. יש לפרסם לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד. תוספת למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות לפי קווי המתאר של המבנה אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר פירסום לפי סעיף 149 לחוק.



6.17	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
6.18	הריסות ופינויים
	א. מבנה / גדר / קירות תומכים המסומן בסימון הריסה בתחום דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים - ייהרסו בהתאם לתכנית הפיתוח של שטחים ציבוריים אלו אשר יוגשו על ידי הרשות המקומית, ו/ או כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בנחלה אשר בעליה תפסו חזקה בשטח הציבורי. ב. היתר בניה בנחלות אשר בעליהם תפסו חזקה בשטח הציבורי- יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/ גדרות/קירות תומכים החורגים לשטח ציבורי. ג. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים /גדרות /קירות תומכים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו בהתאם לסעיף זה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו מידי

