

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0437632

ג/25298 שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור ודרכים - ברק



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגלבוע  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקות 58-59 ביישוב ברק, מטרת התכנית: הסדרת הייעודים השונים בהתאם למצב קיים ע"י הקצאת שטח למבנה ציבור למקלט קיים והקצאת שני מגרשים למגורים בחלקה 58 והגדרת הגבולות בין הנחלות השונות כולל הסדרת גישה לחלקה 59 משטח חלקה 58, חלוקה זו תאושר בוועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו והיא נעשתה ע"פ הנחיות מזכירות הישוב, תואם תכנית לצורכי רישום בהליכי הכנה שהועברה אלינו מהוועדה המקומית, התכנית נחתמה ע"י רשות הפיתוח, בין היתר התכנית קובעת הוראות וזכויות בנייה בכל הייעודים ע"פ המצוין בטבלת הזכויות בפרק 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

ג/25298 שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור ודרכים - ברק

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

204-0437632

מספר התכנית

10.486 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק  
מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגלבוע

225150 קואורדינאטה X

716250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב ברק חלקות 58-60

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : ברק

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ברק

שכונה ברק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20770	מוסדר	חלק	58	57, 59

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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 / 35. הוראות תכנית תמא/ 35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 14304	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/14304	6689	1122	07/11/2013



**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				מיסא עומרי עבד אלראזק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיסא עומרי עבד אלראזק		תשריט מצב מוצע	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	מנחה		1	25/01/2021	מיסא עומרי עבד אלראזק	13: 15 25/01/2021		כן
בינוי	רקע	1: 500	1	26/08/2020	מיסא עומרי עבד אלראזק	08: 55 26/08/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/08/2020	מיסא עומרי עבד אלראזק	09: 00 26/08/2020		לא

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			מושב ברק	ברק	(1)		04-6499610	04-6499612	orly_st@hagilboa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: (1) ד.נ.גלבוע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב ברק	ברק	(1)		04-6499610	04-6499612	orly_st@hagilboa.org.il

(1) כתובת: (1) ד.נ.גלבוע.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נוף הגליל	ברוש	21	046084621		0525600345a@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	ברוש (1)	21	04-6084621	073-7270271	05225600345a@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 2139.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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 ייעודים וקביעת שטח למקלט ציבורי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת הנחיות והוראות לחלוקת המגרשים בייעודים השונים.
- 2- תוספת שטח לצרכי ציבור ללא שינוי בהיקף בניה מצב קיים עבור מקלט.
- 4- שינוי קווי בניין.
- 5- הגדלת מס' יח"ד ללא הגדלת סך השטחים לבניה.
- 6- הוספת 1 יח"ד ליישוב כפרי הכולל 311 יח"ד מאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	12, 11
מגורים בישוב כפרי	30
מבנים ומוסדות ציבור	10
קרקע חקלאית	33
דרך מוצעת	50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	12
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	10
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	12
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	30

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500	23.84
מגורים במגרשים לבעלי מקצועות חופשיים	1,180	11.25
קרקע חקלאית	6,806	64.91
<b>סה"כ</b>	<b>10,486</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	90.01	0.86
מבנים ומוסדות ציבור	183.38	1.75
מגורים א'	908.76	8.66
מגורים בישוב כפרי	2,507.56	23.90
קרקע חקלאית	6,803.37	64.84
<b>סה"כ</b>	<b>10,493.08</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. מבנה חניה או סככת חניה. ג. בריכת שחיה פרטית. ד. משרדים של אנשי מקצוע חופשי.
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ומבני עזר. ב. תיירות ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי. ג. מבנים חקלאיים קיימים בלבד. ד. מבנה חניה או סככת חניה. ה. בריכת שחיה פרטית.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> גבולות מדויקים בין החלקות ייקבעו בתשריט חלוקת הקרקע שיאושרו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או לתוספת בניה למבנים קיימים ללא תשריטי חלוקה מאושרים. יחידות דיור: תותר הקמת יחידות דיור בנחלה, כמפורט בטבלת זכויות ומגבולות הבניה. הבניה שתותר תהיה צמודת קרקע בלבד, צפיפות הבניה ואופי הבניה יתאימו לאופי הכפרי והירוק של היישוב וסביבתו וישתלב מכל הבחינות במרקם הקיים. הפרדת מגרשים ע"י חלוקת מגרש המגורים של הנחלה: החלוקה תקבע בהתאם לנוהלי מינהל מקרקע ישראל. מבנים בתחום יעוד שטח חקלאי ומבנים חדשים: אין בתכנית זו בכדי לפגוע בבניינים המצויים בחלקם בתחום ייעוד שטח חקלאי, או שאינם עומדים בתנאי קווי בניין. מבנים חדשים או תוספת בניה למבנה קיים ייבנו בהתאם להוראות תכנית זו, לרבות שמירה על קווי בניין. מחסנים ומבני עזר: יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה), תכנונם יעשה כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. שטחם של מבני העזר הינו חלק מ"שטחי השרות" המוגדרים בטבלת הזכויות, ולא בנוסף. שימושים שאינם מגורים בנחלה בלבד: בנחלה יותרו בנוסף למגורים גם תיירות ומשרדים של מקצוע חופשי. 1- יחידות קיט ואירוח (צימרים), צמוד לבית המגורים או בנפרד. אם יהיו במבנים נפרדים. לכל חדר או שני חדרים יהיו שירותים סניטאריים צמודים ומתקנים לבישול. לכל יחידות קיט אירוח יובטח מקום חניה בתחום המגרש, שטחי דשא ונטיעות ושביל גישה נאות. 2- משרדים של אנשי מקצוע חופשי יותרו בתוך או בצמוד למבנה מגורים, או במבנה נפרד. שימושים אלה יותרו בתנאי שהם לשימוש האישי של בעל הנחלה או אדם המתגורר באופן אישי בנחלה. לא תותר השכרה מכל סוג שהוא. היתר לשימוש מסוג זה יינתן רק בתנאי שאכן מקצועו של מבקש ההיתר או אדם המתגורר בנחלה שעבורו מיועד השימוש, תואם לשימוש המיועד. כמו כן, יינתן היתר בניה רק בתנאי שהיקף ואופי פעילות התעסוקה אינם גורמים מטריד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב.

## 4.2

## מגורים בישוב כפרי

היתרי בניה: כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט של מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף. השטח המיועד לתעסוקה ייחשב כשימוש עיקרי. שימושים אסורים באזור מגורים בנחלות: מבנים חקלאיים מסוג כלשהו (למעט קיימים ביום אישורה של תכנית זו), מחסנים (מעבר למבנה העזר המותר במגרש), אחסנה פתוחה מכל סוג שהוא, מסחר סיטונאי או קמעוני, מתקנים או מבנים לאירועים, כל שימוש שלשמו נדרשת תנועת רכב כבד, מלאכה, תעשייה, תחנת דלק וכל שימוש אחר העשוי להוות מפגע סביבתי או חזותי. לא יינתנו היתרי בניה לתוספות/ שיפוץ מבנים חקלאיים קיימים בתחומי אזור המגורים בנחלות. מונה הדפסה 34

## 4.3

## מבנים ומוסדות ציבור

## 4.3.1

## שימושים

- 1- בנייני ציבור לצורכי חינוך, דת, תרבות, בריאות, חברה, מינהל, ספורט ועוד.
- 2- גן ציבורי, שבילים, מתקני משחקים ופיתוח נופי.
- 3- מערכות תשתית תת קרקעית.
- 4- מתקנים הנדסיים.
- 5- מבנה לתחנת טרנספורמציה.
- 6- מקלט ציבורי.
- 7- חניה ציבורית.

## 4.3.2

## הוראות

## חניה

א

חניה ושטחי פריקה וטעינה, מתקני אשפה וכד' אם יותרו, יוצעו וימוקמו בשטח נסתר לעין ככל האפשר. מונה הדפסה 34

## 4.4

## קרקע חקלאית

## 4.4.1

## שימושים

- א. עיבוד חקלאי.
- ב. דרכי עפר חניה ודרכי שירות לצורך תחזוקה, עיבוד חקלאי או בטחון.
- ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית תת קרקעיים.
- ד. תעלות ניקוז.
- ה. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי.
- ו. בחלקות א' (שטח מגורים והשטח החקלאי הצמוד לו כהגדרתם על פי מינהל מקרקעי ישראל) יותרו גם השימושים הבאים: מבנים חקלאיים, לפי הפירוט הבא ובכפוף למגבלות המפורטות בסעיף הנחיות איכות סביבה. הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים:
  - בתי צמיחה.
  - מבנים לגידול בעלי חיים.
  - מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה: בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי בלבד ומשרד משקי לצורך ניהול היצור החקלאי בלבד.
  - לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.

## 4.4.2

## הוראות

<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריים כהגדרתן בחוק.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א-תיאסר כל בניה למעט מתקנים לצורכי הדרך וקווי תשתית.</p> <p>ב-בניינים קיימים בתואי הדרך יחרסו כתנאי לביצוע הדרך.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת		
										מ"ר	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי						
(5) 3	3	(4) 3	(4) 2	(3) 2	275	469	11	מגורים א'	מגורים א'			
(5) 3	3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	275	435	12	מגורים א'	מגורים א'			
(5) 3	3	3	3	(3) 2	825	2500	30	מגורים	מגורים			בישוב כפרי
3	3	3	3	1	(6) 160	2500	30	תיירות	מגורים			בישוב כפרי
3	1.3	1	3	2	80%	183	10		מבנים ומוסדות ציבור			
(11)	20	5	5	1	(9)	6803	33		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- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ג. שטח עליית הגג יחשב כשטח עיקרי או שירות ( בהתאם להגדרותיו בחוק) ויכלל בשה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
- ד. בריכות שחיה יותרו במרחק מינימלי של 2 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים.
- ה- יחידות אירוח כפרי יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ו- קו בניין לבינוי קיים יהיה בהתאם לקונטור הבנוי. כל בניה חדשה תהייה בהתאם לקו הבניין הרשום בטבלת הזכויות.
- ז- קווי בניין למבני ציבור: ז.1- קו בניין צידי שמאלי לכיוון מגרש 11 היא 1 מ'.
- ז.2- קו בניין צידי ימני לכיוון מגרש 30 הוא 3 מ'.

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

- (1) משרדים של אנשי מקצוע חופשי - בגודל שלא יעלה על 40 מ"ר, שטח זה הינו חלק מזכויות הבניה ולא בנוסף.
- (2) 9 מ' לגג רעפים 7.5 מ' לגג שטוח.
- (3) 2 קומות + עלית גג.
- (4) תותר בנייה בקו בניין צידי 0 בהסכמת השכן, ללא פתיחת חלונות ופתחים לכיוון קו בניין 0.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 34



תכנון זמין  
מונה תדפיס 34

(5) קו בניין קדמי למבנה חניה 0 או 1 מ' חניה בקו צידי 0 בהסכמת השכן וניקוז לתוק מגרש המבקש..

(6) בייעוד מגורים ביישוב כפרי בשימוש תיירות, השימוש הוא: תיירות ואו משרדים של אנשי מקצוע חופשי, סה"כ שטחי הבניה עבור שני השימושים לא יגדל מ- 160 מ"ר..

(7) 4 יחידות אירוח.

(8) 6 מ' לגג רעפים 4.5 מ' לגג שטוח.

(9) 80% בתי צמיחה 40% מבנה לגידול בעלי חיים ולולים עד 50 מ"ר מחסן חקלאי עד 250 מ"ר סככה חקלאית עד 500 מ"ר לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית עד 50 מ"ר למשרד משקי..

(10) 10 מ' בתי צמיחה 12 מ' מבנה לגידול בעלי חיים ולולים 6 מ' מחסן חקלאי וסככה חקלאית 10 מ' לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית 4 מ' למשרד משקי..

(11) 50 מ' לבתי צמיחה 20 מ' למבנה לגידול בעלי חיים ולולים 5 מ' למחסן חקלאי וסככה חקלאית ולבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית 3 מ' למשרד משקי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

- 1- כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי ( במידה וקיים כזה ).
- 2- חומרי בגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 3- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 4- לא תותר התקנת אנטנות.
- 5- הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- 6- התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- 7- לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- 8- לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

- א- פעילות חקלאית: הפעילות החקלאית תמשך בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).
- ב- מבנים חקלאיים: לא תותר בניית מבנים חקלאיים בשטח זה למעט כמפורט בסעיף 4.4.1
- ג- הוראות בתחום חלקות א':
  1. לכל יישוב או מקבץ יישובים תוכן תכנית מפורטת לריכוז מבנים חקלאיים מחוץ לשטח הנחלות. עד שתאושר תוכנית כזו, תותר הקמת מבנים חקלאיים בתחום חלקות א' של הנחלות בתנאי שייבנו בהתאם להוראות סעיף הנחיות איכות סביבה- הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים ובכפוף לאישור משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לאחר מתן תוקף לתכנית ריכוז מבנים חקלאיים לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים לבעלי חיים בתחום חלקות א' וכן מבנים העלולים להוות מטרד סביבתי חמור לשטחי המגורים הסמוכים.
  2. היתרי בניה למבנים חקלאיים חדשים ינתנו בהתאם לתנאים המופיעים בסעיף הנחיות איכות סביבה- הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים.
  3. הפעילות החקלאית תתאפשר בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).

**6.3****עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח.

**6.4****חניה**

חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא תותר חנית רכב כבד בתחום אזור המגורים, לצורך כך יוקצה מקום חניה מיוחד מחוץ לאזור המגורים באתר מוסכם ומאושר על ידי הועדה המקומית.

**6.5****איכות הסביבה**

אווזים ועופות מים



6.5

## איכות הסביבה

- א. אין לגדל אווזים ועופות מים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.
- ב. גידול אווזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים.
- אין לבסס את הממשק במבנים מסוג זה על שטיפה מאסיבית במים באופן קבוע. ככלל, השימוש במים יותר רק לצרכי שתייה.
- ג- בלולים הממוקמים מחוץ לנחלות ריצפת סככה הפיטום תהיה מצוקה, בלתי חדירה למים, ובעלת שיפועים מתאימים להבטיח שטיפה יעילה. שולי הרצפה יוגבהו למניעת גלישת לשלת, שפכים ותשטיפים אל מחוץ למבנה.
- ד. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת האיסוף והטיפול המרכזית. יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלו.
- ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
- ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.
- ז. בכל מקרה של אי הבנה ואי בהירות, יקבעו כללי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. בתי צמיחה
- א. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.
- ב. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחו.
- ג. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל צמחים את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה.

6.6

## איכות הסביבה

- היתרי בניה :
- א. כל בקשה להיתר בניה למבנים לגידול בע"ח, חממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשויה לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ב. בסמכות הועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של "חיץ 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 נשוא ההיתר.
- ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשכלות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי- אקולוגי.
- ה. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.
- ו. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש

חורג.

מטרדים:

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

גמר שימוש מבנים:

א. 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בניה.

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

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

הוראות למניעת מפגעים:

פסולת חקלאית

א. איסוף הפסולת, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית באישור המשרד להגנת הסביבה.

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

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

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

ה. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת- הכול בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים).

חומרים מסוכנים:

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

ב. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ג. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדימה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים).

ד. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה מסוג אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

ה. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלוטת ותיבנה עם שיפועים 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.

ז. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

אחסון דלקים:

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים. 0 מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה

6.6

## איכות הסביבה

אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכו''). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

6.7

## איכות הסביבה

שפכים תשטיפים וביוב

א. 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.

ב. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

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

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

איכות אויר

א. בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

ב. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר 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 ב-1949.

הוראות למבנים חקלאיים שונים:

רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה(להלן מבנה לאכסון בע"ח)

א. מבנה לאכסון בע"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

ב. מי הגשמים 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 הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

ג. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה יישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.

ברפת בשר, אורווה ודיר צאן, שיכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.

ד. בתחומי המבנה לאכסון בע"ח יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

6.7	איכות הסביבה
	<p>ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.</p> <p>ה. שטחי מבנה האכסון שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. שפכי מכון החליבה ותשטיפים ממבנה האכסון וממתקניו השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק.</p> <p>ז. יוקם מתקן קדם טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.</p> <p>לולים(מטילות ו/או פיטום, הודים)</p> <p>א. בתוך הנחלות אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.</p> <p>ב. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.</p> <p>ג. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.3 - 0.2 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.</p> <p>ד. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.</p> <p>ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.</p>
6.8	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור ולרושם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>
6.9	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
6.10	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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>

6.10

חשמל

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו  
 קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'  
 קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'  
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'  
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  
 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'  
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  
 ארון רשת 1 מ'  
 שנאי על עמוד 3 מ'  
 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.  
 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  
 בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.  
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.  
 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.  
 על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.  
 על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.  
 (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.11

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א- ניקוז:  
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  
 ב- מים:  
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. חיבור המבנים למערכת מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (תקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב - 1992.  
 ג- ביוב:  
 1-תנאי לקבלת היתר בניה למבנה מגורים חדש, הנו חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים

<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>המוסמכים לכך.</p> <p>2- תנאי לקבלת היתר בניה למבנים ומוסדות ציבור, הינו חיבור למערכת הביוב הציבורית של היישוב, באישור משרד הבריאות ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>3- חיבור המבנים למערכת מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם ( התקנת מכשירים מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב- 1992.</p> <p>ב- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית מפורטת זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <p>1- תחילת ביצוע מערכת הולכה ראשית ( תחנת שאיבה ומאספים ) מהישוב הרלוונטי ועד למט"ש תענ"ך.</p> <p>2- תנאי למתן אישור אכלוס למבנים יהיה השלמת מערכת הולכה כוללת תחנת שאיבה ( מהישוב ועד למט"ש האיזורי.</p> <p>ג. חיבור השפכים למט"ש האיזורי כנ"ל יבוצע בהתאם לתכנית ביוב מאושרת כחוק.</p> <p>ד. ניתן יהיה להוסיף קווי מים וביוב בתחום התכנית על פי תוכנית מאושרת על פי כל דין</p> <p>ה. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p align="center"><b>תקשורת</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>כל קווי התקשורת ( טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעים.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>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>מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העלי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניית ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>היתר בניה לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה. ככל שמתוכננים מבנים בדרגת חישבות א ( בהגדרת תקן 413) ומבנים רגישים כמו גשרים ורבי קומות ההתייחסות תכלול ביצוע סקר תגובת - אתר ספציפי.</p>	

6.15

**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.



6.16

**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.17

**פסולת בניין**

התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

פסולת: הפסלת ( ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה) תפונה לאתרים מוסדרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה. הוועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה באישור המשרד להגנת הסביבה או גוף המורשה מטעמו על סילוק עודפי חפירה ופסולת בניין לאתר מאושר. לא יאושרו עירום עידפי חפירה ופסולת בניין מחוץ לתחומי המגרש. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים



6.18

**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.

6.19

**פיתוח תשתית**

1- בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

2- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות.

3- בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

4- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

5- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה



<b>6.19</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	והרשות המקומית .

<b>6.20</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<b>6.21</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א- בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכוכות בביצוע הנ"ל וכדומה ( להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ( למעט קו מתח עליון), תקשורת ( למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג-בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד- תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>ה- התכנית בתחום פשט הצפה. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים, הינו קביעת מפלס 0.00 ואישורו ע"י הוועדה המקומית והתייחסות רשות הניקוז.</p>

<b>6.22</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאת 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

<b>6.23</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.24</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	תנאים לביצוע התכנית : תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

### **7.2 מימוש התכנית**

מיד עם אישורה





ע.ה.ג. שירותים הנדסיים בע"מ

תאריך: 21-1-2021

לכבוד  
ועדה מחוזית לתכנון ובניה  
מחוז הצפון



**התיחסות לתכנית על פי תמ"א 35 תיקון 1/2016**  
**הנדון: תכנית מפורטת מס' 204-0437632 ג/25298**  
**שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור ודרכים - ברק**

להלן התיחסות לתוכנית על פי הוראות תמא 35 סעיף 8.1

א- התוכנית המוגשת מציעה תוספת 1 יח"ד

ב- מספר יחידות הדיור המאושרות בברק בהתאם לתכנית ג/14304

60 נחלה \* 3 יח"ד + 4 יח"ד למגרשים של בעלי מקצועות חופשיים + 5 יח"ד מכוה תכנית ג/10508 + 120 יח"ד בשתי

הרחבות (מתחמים 4 ו 5 שבמסגרת תכנית ג/14304) = 120+4+5=180 = 309 יח"ד ( כמצוין בטבלה 2.3 נתונים

כמותיים בתכנית המתאר ג/14304)

ג- בנוסף אושרו שתי תוכניות 204-0254607 ותכנית 204-0291310 שהוסיפה כל תכנית 1 יח"ד.

ד- סה"כ מאושר בישוב ברק 2+309 = 311 יח"ד.

סה"כ למושב ברק בנוסף לתוספת 1 יח"ד המוצעת בתכנית ג/25298 = 311+1 = 312 יח"ד

ה- בהחלט תוספת 1 יח"ד היא תוספת מינורית שאין לה השפעה על התשתיות בישוב

ע"פ לוח 2 שבתקנון תמ"א 35 תיקון 1ב, מאושר עבור הישוב ברק 450 יח"ד ולכן תוכנית זו עומדת במכסה המאושרת

ליחידות דיור בישוב ברק.



בכבוד רב

מייסה עבד אלראזק

עורכת התכנית

נצרת עילית ת.ד. 2139 מיקד 17511 טלפון 6084621 – 04 פקס 0737270271 נייד 0525600345

איימל [0525600345a@gmail.com](mailto:0525600345a@gmail.com)

