

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0868620

הצרכת שטחים ברק גוש 20770 חלקה 85

צפון

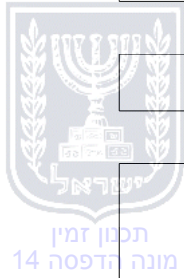
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את חלוקת חלקה 85 בישוב ברק גוש 20770 בין שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי לבין קרקע חקלאית לצורך הסדרת השימושים הקיימים בנחלה ומתן לגיטימציה לשטחים ללא היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	204-0868620
-------------	-------------

שטח התכנית	8.625 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (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
הגלבוש
קואורדינאטה X 224875
קואורדינאטה Y 716691

1.5.2 תיאור מקום

ישוב ברק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוש - חלק מתחום הרשות : ברק

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ברק			

שכונה ישוב ברק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20770	מוסדר	חלק		71, 85, 87

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/ 14304	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/14304 ממשיכות לחול.	6689	1122	07/11/2013
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחים של תכנית ג/14304, בכפוף לשינויים המוצעים בה.



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
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	04/03/2021	מיסא עומרי עבד אלראזק	12: 07 23/06/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/06/2021	מיסא עומרי עבד אלראזק	12: 06 23/06/2021		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
	פרטי			מושב ברק	ברק	(1)		04-6499610	04-6499612	orly_st@hagilboa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 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: ד.נ. גלבוע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	02-5456054	02-5456054	
חוכר				מושב ברק	ברק	(2)		04-6499610	04-6499612	orly_st@hagilboa.org.il

(1) כתובת: קריית הממשלה ת.ד. 580.

(2) כתובת: ד.נ. גלבוע 19207.

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
	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	ברוש (1)	21	04-6084621	073-7270271	

(1) כתובת : ת.ד. 2139.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
בית אריזה	מבנה המיועד למיון, טיפול, אריזה, אחסון בקירור של תוצרת חקלאית.
בית צמיחה	מבנה מבוקר לגידול צמחים המיועד לכסות ולהגן על הצמחים. עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.
גבול חיץ ירוק	תחום 50 מ' ממגורים בהרחבות הקהילתיות. התחום המדויק של המגורים יקבע בתכנית המפורטת של שטח להרחבת יישוב.
חומרים מסוכנים	רעל או כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993.
חלקה א'	שטח מגורים והשטח החקלאי הצמוד לו כהגדרתם על פי מינהל מקרקעי ישראל.
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.
מבנה לגידול בע"ח	כל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בע"ח כולל מבנים לאחסון, ריכוז וגידול בע"ח, לרבות חצרות פתוחות, סככות, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מיכלי תערובת, מכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים ועוד.
מחסן חקלאי	מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.
מפגע סביבתי/ מטרד	מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחורג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי הטבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
משרד משקי	מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית וכן לכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
סככה חקלאית	מבנה המיועד לסוכך על בני אדם, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית, כלים וציוד חקלאי.
פסולת חקלאית	פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.
שטח חקלאי	שטח המיועד לעיבוד חקלאי של האדמה - לגידולי צמחים וגידול בעלי חיים. התכליות והשימושים המותרים בו בהתאם לרשימה ולהוראות לגבי אזור זה.
שימושים נוספים בנחלה	שימושים מותרים בנוסף לשימושי המגורים והשימושים החקלאיים, בתחום השטח המיועד למגורים בנחלה במושב.
שפכים	מים ששימשו לשיטה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.
תכנית מפורטת	תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.
תשטיפים	נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.

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

הצרחת שטחים בין יעודי קרקע מגורים בישוב כפרי לבין קרקע חקלאית ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד, שינוי בקוי בניין לצורך מתן לגיטימציה לשטחים ללא היתר בנייה בנחלה במושב ברק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א א 1 .
- 2- שינוי קווי בנין ע"י הקטנת קוי בניין צידי ואחורי ביעוד מגורים בישוב כפרי ע"פ תשריט ע"פ סעיף 62 א א 4.
- 3- קביעת הוראות עבור הריסת מבנים ע"פ סעיף 62 א א 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500	28.73
קרקע חקלאית	6,201	71.27
סה"כ	8,701	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,501.88	28.75
קרקע חקלאית	6,199.61	71.25
סה"כ	8,701.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

- א. מגורים ומבני עזר.
 ב. תיירות ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי.
 ג. מבנים חקלאיים קיימים בלבד ביום אישורה של תכנית ג/14304.
 ד. מבנה חניה או סככת חניה.
 ה. בריכת שחיה פרטית.

4.1.2

הוראות

הוראות בינוי

א

- א- שטח: מגורים בנחלה יהיה כ-2.5 דונם. 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 תשריט חלוקה מאושרים, על אף האמור לעיל תנאי זה לא יחול בנחלות בהן כבר אושרה חלוקת קרקע במסגרת תכנית מפורטת או תשריט חלוקת קרקע, טרם אישורה של תכנית ג/14304.
- ב- יחידות דיור: תותר הקמת שלוש יחידות דיור בנחלה, כמפורט בטבלת זכויות וגבולות הבניה. הבניה שתותר תהיה צמודת קרקע בלבד, עד לגובה מירבי של שתי קומות וגג רעפים. צפיפות הבניה ואופי הבניה יתאימו לאופי הכפרי והירוק של היישוב וסביבתו וישתלב מכל הבחינות במרקם הקיים.
- ג- הפרדת מגרשים ע"י חלוקת מגרש המגורים של הנחלה: החלוקה תקבע בהתאם לנוהלי מינהל מקרקע ישראל.
- ד- 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 של תכנית ג/14304. מבנים חדשים או תוספת בניה למבנה קיים ייבנו בהתאם להוראות תכנית זו, לרבות שמירה על קווי בניין.
- ה- מחסנים ומבני עזר: יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה), או במרחק 5 מ' לפחות מהם. תכנונם יעשה כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. שטחם של מבני העזר הינו חלק מ"שטחי השרות" המוגדרים בטבלת הזכויות, ולא בנוסף. שטח מבני העזר לא יעלה על 100 מ"ר.
- ו- שימושים שאינם מגורים בנחלה בלבד: בנחלה יותרו בנוסף למגורים גם תיירות וגם משרדים של אנשי מקצוע חופשי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר.
- 1- יחידות קיט ואירוח (צימרים) שיוקמו בנחלות יבנו בקומה אחת בלבד, צמוד לבית המגורים או בנפרד. אם יהיו במבנים נפרדים, מרחקם ממבנה מגורים לא יפחת מ-5 מ'. המרחק בין כל 2 יחידות קייט שאינן במבנה אחד לא יפחת מ-3 מ'. לכל חדר או שני חדרים יהיו שירותים סניטאריים צמודים ומתקנים לבישול. תותר הקמת עד 4 יחידות קייט / אירוח בכל נחלה. שטח כל יחידה לא יעלה על 40 מ"ר. לכל יחידת 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 של קומה אחת. 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 ינתן רק בתנאי שאכן מקצועו של מבקש ההיתר או אדם המתגורר בנחלה שעבורו מיועד השימוש, תואם לשימוש המיועד. כמו כן, ינתן היתר בניה רק בתנאי שהיקף ואופי פעילות התעסוקה אינם גורמים מטרד

4.1

מגורים בישוב כפרי

לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב.

ז- 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.

ח- שימושים אסורים באזור מגורים בנחלות: מבנים חקלאיים מסוג כלשהו (למעט קיימים ביום אישורה של תכנית ג/14304), 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, תעשיה, תחנת דלק וכל שימוש אחר העשוי להוות מפגע סביבתי או חזותי. לא ינתנו היתרי בניה לתוספות/ שיפוץ מבנים חקלאיים קיימים בתחומי אזור המגורים בנחלות.

4.2

קרקע חקלאית

4.2.1

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' כהגדרתן בפרק ההגדרות (תא שטח 2) 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 הייצור החקלאי בלבד.

- לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.

4.2.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

א- פעילות חקלאית: הפעילות החקלאית תמשך בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל בתקנות 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 4.2.1 ו'.

ג- הוראות בתחום חלקות א' (תא שטח 2):

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

4.2

קרקע חקלאית

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).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות	עיקרי							שרות		
מגורים בישוב כפרי	מגורים	1	2500	675 (1)	150 (2)			40 (4)	3 (5)	1.2	9 (6)	2 (7)	8 (8)	8 (8)	8 (8)	3
מגורים בישוב כפרי	תיירות	1	2500	150	10			40 (4)	4 (9)		6 (10)	1 (11)	8 (8)	8 (8)	8 (8)	3
קרקע חקלאית		2	6200	(12)				(12)			(13)	1	(14)	(14)	20	(15)

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- בייעוד מגורים בישוב כפרי: מגורים: 1. קו בנין קדמי למבנה חניה אפס או 1 מ'. חניה בקו צידי אפס, בהסכמת השכן וניקוז לתוך מגרש המבקש. 2. בריכות שחיה יותרו במרחק מינימלי של 2 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים. 3. שטח עליית הגג יחשב כשטח עיקרי או שירות (בהתאם להגדרתו בחוק) ויכלול בשה"כ שטחי הבניה המותרים המגרש. 4. בגג שטוח תותר עלייה לגג במידות פיר המדרגות ולא פיר מעלית, בגובה מבנה מקסימלי של 9 מ'.
- ב- בייעוד מגורים בישוב כפרי יותרו שימושים ניספים: שימושים תיירותיים ולאז משרדים של אנשי מקצוע חופשי. 1. יותר שילוב שימושים, או שימוש בודד מהשימושים המותרים ובלבד ששה"כ שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלה
- ג- בייעוד קרקע חקלאית: 1. קווי הבנין מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה. כאשר קו בנין קדמי נמדד ביחס לגבול אזור המגורים וקו הבנין הצידי משתנה ביחס לשימוש הנמצא בסמוך אליו ע"פ המפורטת. בהערות ג'2 וג'3, להלן. 2. המרחקים בין שימושים, חקלאיים גובלים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר. 3. המרחקים בין שימושים חקלאיים יוצרים מטרדים (כגון מבנים לבתי צמיחה) לבין מבני מגורים יהיו לפחות 50 מ'. 4. קווי הבנין לבנייה קיימת יהיו לפי מצב קיים, כל תוספת חדשה תהיה בקווי הבנין הרשומים בתכנית. 5. מכון שיועד השטח הינו חקלאי, כל זכויות הבניה מגולמות כשימוש עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 225 מ"ר לכל יח"ד.

(2) 50 מ"ר לכל יח"ד.

(3) 275 מ"ר לכל יחיד בנחלה.

(4) לכל סוגי המבנים (מגורים, ושימושים נוספים לתיירות ותעסוקה).

(5) מס' יחיד מירבי למגרש.

(6) 9 מ' לגג רעפים או 7.5 מ' לגג שטוח.

(7) 2 קומות + עלית גג.

(8) ע"פ תשריט.

(9) 4 יחידות אירוח.

(10) 6 מ' לגג רעפים או 4.5 מ' לגג שטוח.

(11) או משולב בתוך בנין המגורים.

(12) 80% לבתי צמיחה, 40% למבנים לגידול בע"ח ולולים, עד 50 מ"ר למחסן חקלאי, עד 250 מ"ר לסככה חקלאית, עד 500 מ"ר לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית לשמוש ביתי, עד 50 מ"ר למשרד משקי.

(13) 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 לשמוש ביתי, 4 מ' למשרד משקי.

(14) בתי צמיחה ומבנים לגידול בע"ח ולולים : ראה הערה מס' ג'. 5-1 בהערות ברמת הטבלה, 5 מ' למחסן חקלאי, 5 מ' לסככה חקלאית, 5 מ' לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי, 5 מ' למשרד משקי.

(15) 50 מ' לבתי צמיחה, 20 מ' למבנים לגידול בע"ח ולולים, 5 מ' למחסן חקלאי, 5 מ' לסככה חקלאית, 5 מ' לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית לשמוש ביתי, 3 מ' למשרד משקי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

- 1- כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה).
- 2- חומרי הגמר יהיו עמידים ויופרטו 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 אנטינות.
- 5- הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצע, 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 הבניה.
- 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**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא תותר חנית רכב כבד בתחום אזור המגורים, לצורך כך יוקצה מקום חניה מיוחד מחוץ לאזור המגורים באתר מוסכם ומאושר ע"י הועדה המקומית.

6.3**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 לאפיון 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 ההשלכות 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

6.3

איכות הסביבה

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 למטרתו במשך למעלה מ- 5 שנים יפורק או ייהרס.

הוראות למניעת מפגעים :

פסולת חקלאית

א. איסוף הפסולת, פינוי 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 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'ב). יש להימנע מכל פעילות העלולה

6.3

איכות הסביבה

לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

6.4

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 לאויר) 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, 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.

ה. שטחי מבנה האכסון שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו

6.4

איכות הסביבה

אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

ו. שפכי מכון החליבה ותשטיפים ממבנה האכסון וממתקניו השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק.

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.

לולים(מטילות ו/או פיטום, הודים)

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

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

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

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

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.

6.5

איכות הסביבה

אווזים ועופות מים

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 לשלשת, 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 יחלחלו.

ג. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל

איכות הסביבה	6.5
את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה.	
איכות הסביבה	6.6
1- נספחי תשתיות : התשתיות יפותחו בהתאם לנספחי התשתיות המנחים של תכנית ג/14304. 2- מניעת מפגעים : בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית " מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו על ידי המשרד להגנת הסביבה. 3- ניקוז : נספח ניקוז, על מרכיביו השונים (תשריט מוצאי ניקוז למתחמי המתכננים וחוברת תסקיר הניקוז), יהיה נספח מנחה להכנת תכניות מפורטות, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. הוראות נוספות בנושא ניקוז בסעיף מיוחד בהמשך פרק זה בהוראות התכנית. 5- מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת - יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מגבלות לגבי קווי מקורות כמופיע בנספח התכנית לעניין זה. 6- חשמל ותקשורת : תשתיות החשמל והתקשורת יוכנו עפ"י הנחיות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת הטלפון. 7- תקשורת : כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. 8- חומרים רעילים ומסוכנים : הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים, לרבות בחומרי הדברה והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ואור הורא של רשות מוסמכת. 9- רעש" בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל- " רעש סביבתי בלתי סביר " (כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלבנטיות), יידרש היזם להכין תכנון אקוסטי שיבטח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.	חשמל 6.7 חשמל ותקשורת : תשתיות החשמל והתקשורת יוכנו עפ"י הנחיות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת הטלפון. הוראות ביחס להעתקת קו חשמל קיים : * קו חשמל יועתק מן התוואי הקיים, למיקום המוצע המסומן בתשריט (כ- 100 מ' ממערב לקו הקיים) כתנאי להוצאת היתרי בניה למגורים הסמוכים לתוואי. העתקה לתוואי זה תבוצע על ידי חברת החשמל. * מתח הקו המוצע יהיה KV24. * מגבלות בניה ופיתוח הנובעות מקו זה יהיו בהתאם להוראות חברת החשמל. א. תנאי למתן התר 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. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

6.7

חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני.

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני.

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו.

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני.

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני.

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 עבודות 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)

* כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו לא חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת, על הקו שיועתקו מערבה ועל קוים המסומנים בתשריטת תחנות טרנספורמציה:

* בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות.

* התחנות הפנימיות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים.

* על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה.



6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. ניקוז - התכנית כפופה לנספח הניקוז של תכנית ג/14304

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

נספח הניקוז, על מרכיביו השונים (תשריט מוצאי ניקוז למתחמי המתכננים וחוברת תסקיר הניקוז), יהיה נספח מנחה להכנת תכניות מפורטות, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. (א) מטרת נספח הניקוז ע"פ תכנית ג/14304 היא לקבוע הנחיות תכנון למניעת הצפות ולניקוז תקין, ע"י קביעת רומים דרושים לרכיבי הפיתוח השונים, והקצאת רצועות לביצוע או שיפור מובלי הניקוז הדרושים ולאחזקתם.

(ב) הנחיות לתכנון מבחינת הניקוז מפורטות בתסקיר הניקוז ע"פ תכנית ג/14304 המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. תסקיר הניקוז על מרכיביו השונים יהיה נספח מנחה להכנת תכניות מפורטות, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. עדכון ההנחיות לפי הצורך ייעשה ע"י רשות ניקוז קישון והאגף לשימור קרקע וניקוז.

(ג) תעלות ראשיות בתחום התכנית- לתעלות הראשיות מוקצים בתשריטים שטחים ביעוד "תעלה" שאיפשרו ביצוע ותחזוקה של תעלות עפר. רצועות אלו הן תנאי הכרחי להבטחת ניקוז ביישובים והרחבותיהם.

2- ביוב : א- תנאי לקבלת היתר בניה למבנה מגורים חדש, הינו חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב- לא יינתנו היתרי בנייה מכח תכנית ג/14304 לרבות מתכניות מפורטות שיוכנו מכוח תכנית ג/14304 אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים : 1- תחילת עבודות להקמת מתקן טיפולי אזורי מט"ש תענ"ך (שלב א').

2- תחילת ביצוע מערכת הולכה ראשית (תחנות שאיבה ומאספים) מהישוב הרלוונטי ועד למט"ש האזורי המתוכנן.

3- תנאי למתן אישור אכלוס למבנית יהיה השלמת הקמת מט"ש תענ"ך והשלמת מערכת הולכה (כולל תחנות שאיבה) מהישוב הרלוונטי ועד למט"ש.

ג- חיבור השפכים למט"ש האזורי כנ"ל יבוצע בהתאם למפורט בנספח הביוב לתכנית או על פי תכנית ביוב מאושרת כחוק.

ד- ניתן יהיה להוסיף קווי מים וביוב בתחום התכנית בהתאם לאמור בנספח הביוב או על פי תכנית מאושרת על פי כל דין.

3. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מגבלות לגבי קווי מקורות כמופיע בנספח תכנית ג/14304.

6.9

איחוד וחלוקה

חלוקה :
תכנית זו כוללת חלוקה בהתאם לתשריט החלוקה המצורף למסמכי התכנית.

רישום :
תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

6.10

חיזוק מבנים, תמא/ 38

. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :
הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות

6.10

חיזוק מבנים, תמא/ 38

אדמה.

על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.11

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה 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 הועדה 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. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פתרון פינוי הפסולת והעמדת הפחים יקבעו ע"י המועצה האזורית. הפתרון יהיה אחיד לכל מגרשי המגורים. אם יקבע שהפחים ימוקמו במגרשי המגורים, הם יוצנעו בחזיתות ויומקמו באופן שלא יתגרם הפרעה לתנועה ברכב וברגל. ככל האפשר יעמדו הפחים בניצב לחזית הרחוב ובאופן מוצנע. פסולת: הפסולת (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה) תפונה לאתרים מוסדרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה. הועדה 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

6.12

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.

6.13

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

1. מכח תכנית זו תהיה אפשרות לתת לגיטימציה למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית ג/14304 והבנויים בקו בניין יותר קטן מהמצויין בתכנית זו. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: על מבנה קיים שלא חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

- של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
2. מבנים קיימים ודרכים - במקומות בהם מוצעת דרך בתשריט הנמצאת במרחק הקטן מ- 3 מ' ממבני מגורים קיים יתוכנן פתרון נקודתי לפתרון מיטבי של הבעיה. הפתרון יתוכנן במסגרת תכנית פיתוח של כביש או במסגרת תכנית מפורטת. הכול באישור הועדה המקומית. מכח תכנית זו תינתן לגיטימציה לקו בנין קטן מ- 3 מ' למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית ג/14304.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש או לתוספת בניה בנחלה (חלק מגורים ו/או חלק החקלאי של חלקה א') הנו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לנחלה נשוא הבקשה להיתר..
4. תנאי למתן היתר בניה לחדרי אירוח - יהיה אישור נספח תשתיות(קווי ביוב וקווי מים לסוגיהם) בשוב על ידי משרד הבריאות ומילוי תנאים שייקבעו על ידו.
5. לא יוקמו מעל ל- 30 יחידות אירוח בשוב. אלא לאחר שתימסר לוועדה המקומית לתכנון ובנייה חוות דעת חיובית של משרד הבריאות בדבר יכולתם של מערכת הביוב האזורי והמט"ש האזורי לקלוט את תוספת השפכים מחדרי אירוח נוספים.
6. שיפוף מבנים קיימים: חותר שיפוף מבנה קיים, אך לא הרחבתו אם איננו תואם הוראות תכנית זו.
- 7- תנאי למתן היתר בניה הריסת חלק מסככה חקלאית החורגת מחוץ לשטח הנחלה.

6.15

מבנים קיימים

1. מכח תכנית זו תהיה אפשרות לתת לגיטימציה למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית והבנויים בקו בניין יותר קטן מהמצויין בתכנית זו. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: על מבנה קיים שלא חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שיפוף מבנים קיימים - יותר שיפוף מבנה קיים, אך לא הרחבתו אם איננו תואם הוראות תכנית זו.
3. מבנים קיימים ודרכים - במקומות בהם מוצעת דרך בתשריט הנמצאת במרחק הקטן מ- 3 מ' ממבני מגורים קיים יתוכנן פתרון נקודתי לפתרון מיטבי של הבעיה. הפתרון יתוכנן במסגרת תכנית פיתוח של כביש או במסגרת תכנית מפורטת. הכול באישור הוועדה המקומית. מכח תכנית זו תינתן לגיטימציה לקו בנין קטן מ- 3 מ' למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית.

6.16

היטל השבחה

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

6.17

הריסות ופינויים

- א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

6.18

ניקוז

- 1- מטרת נספח ניקוז היא לקבוע הנחיות תכנון למניעת הצפות ולניקוז תקין, ע"י קביעת רומים דרושים לרכיבי הפיתוח השונים, והקצאת רצועות לביצוע או שיפור מובלי הניקוז הדרושים ולאחזקתם.

6.18

ניקוז

- 2- ההנחיות לתכנון מבחינת הניקוז מפורטות בתסקיר הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית ג/14304. תסקיר הניקוז על מרכיביו השונים יהיה נספח מנחה להכנת תכניות מפורטות, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. עדכון ההנחיות לפי הצורך יעשה ע"י רשות ניקוז קישון והאגף לשימור קרקע וניקוז.
- 3- תמצית הנחיות התכנון :
- 3.1 רומי תכנון : רומי התכנון לפיתוח נקבעים לפי שני הפרמטרים שלהלן, בהתאם להוראות ולנתונים בתסקיר :
- רום פני מים צפוי בהסתברות 2% בעורק הניקוז הראשי הרלבנטי.
- מוצא הניקוז הקרוב.
- בטבלה המצורפת בתסקיר הניקוז מפורטים רומים מינימליים לרצפות המבנים למתחמים המתוכננים. כמו כן רשומים רומים בתשריט של נספח הניקוז.
- 3.2 מערכות ניקוז פנימיות : עדיפות למערכות ניקוז פנימיות סגורות, משיקולי תחזוקה. מערכות תיעול סגורות יתוכננו להסתברות 10% ללא הערמות, לפי עוצמות הגשם המופיעות בתסקיר. מערכות ניקוז פנימיות פתוחות ומעבירי המים בהן יתוכננו לפי הסתברות 5%.
- כל תכנית למערכת ניקוז פנימית חדשה או שיפור ושיקום של מערכת קיימת חייבת לכלול בדיקה של מוצא הניקוז של המערכת הפנימית והצעת שיפורים במידת הצורך.
- 4- שימור נגר עילי : הקרקעות בכל מרחב התכנון כבודות, תופחות ועם חלחול איטי, ואין אקויפר מנוצל בעומק משום כך אין מקום לפעולות השהיה בקרבת הבתים. ניתן לתכנון השהיית נגר בשצ"פים עם תכנון לייבוש מהיר, כי איגום מתמשך עלול ליצור בעיות בטיחות ותברואה.
- 5- תקינות מערכות הניקוז ואחזקתן :
- א- האחריות לאחזקת התעלות והנחלים האזוריים כמוגדר במפות תסקיר הניקוז היא של רשות הניקוז.
- ב- האחריות לאחזקת הניקוז הפנימי ביישובים עד מוצא לתעלה אזורית היא של המועצה האזורית או מי שהוסמך על ידה בהתקשרות חוזית.
- ג- כל תכנית בכל רמה חייבת לכלול רכיבים שיאפשרו אחזקת מערכת הניקוז, ובעיקר דרכי תחזוקה בשטחים הבנויים עדיפות למערכות ניקוז סגורות.
- ד- תיאסר פגיעה בכל רמות הניקוז, בגלל השלכת פסולת, תפיסת דרכי התחזוקה או חלקים מהתעלות, חציה לא מבוקרת של צנרת, חסימת תעלות ע"י מעבירים פירטיים וכד'.
- 6- הקלות להנחיות : בסמכות רשות הניקוז לאשר הקלות ברומי הפיתוח המופיעים בתסקיר, בטבלה ובתשריט, בגבולות המסומנים בתשריטים, בתוואים מדוייקים של תעלות הניקוז וברוחב הרצועות שלהן המסומנות בתשריטים וכן בהנחיות אחרות, בהתאם לשיקולים מקצועיים, וכן בעקבות שינויים הנובעים מעבודות ניקוז שיבוצעו המשפרות את המצב לעומת המצב הקיים בעת הכנת התסקיר. הקלות אלו יסוכמו עם רשות הניקוז לפני הגשת תכניות לאישור, הוצאת היתרי בנייה, או תכנון מפורט לביצוע בשטחים הרלוונטיים לכך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

במיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14