

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0889469

שינוי גאומטרי ושינוי קווי בנין - נחלה מס' 53 מושב היוגב



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

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 חלה על נחלה 53 במושב היוגב
התכנית משנה את גאומטריית תאי השטח בנחלה (עיי איחוד וחלוקה תכנוני) וקווי בנין בהתאם - ללא שינוי זכויות בניה.
התכנית באה לתת מענה לבנייה של יחידת מגורים שלישית (ומתרחקת מדיר הכבשים הנמצא בפאתי הנחלה הצמודה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי גאומטרי ושינוי קווי בנין - נחלה מס' 53 מושב היוגב

מספר התכנית 254-0889469

1.2 שטח התכנית 26.673 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

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	יזרעאלים
קואורדינאטה X	220327
קואורדינאטה Y	724761

1.5.2 תיאור מקום

נחלה מס' 53 ממוקמת בקצה הצפון מזרחי של מושב היוגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: היוגב

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
היוגב	היוגב		

שכונה היוגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11468	מוסדר	חלק		2, 24

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 17676	53A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
13/02/2014		3787	6755	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/17676 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 17676
21/09/2016		10208	7349	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/21645 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 21645

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לכל הנספחים הרלוונטים של תכנית ג/17676



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		איתי זהבי			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות לשטח חקלאי חלקה א'	11: 37 21/12/2021	איתי זהבי	21/12/2021	1		מחייב	טבלת שטחים
כן	טבלה 5.2 מתוך תכניות מאושרת מס' ג/17676	11: 52 09/06/2022	איתי זהבי	09/06/2022	1		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח בינוי לתכנית	14: 29 25/11/2020	איתי זהבי	25/11/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	13: 14 16/02/2022	איתי זהבי	16/02/2022	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אגודה חקלאית שתופית מושב היוגב	היוגב	היוגב	92	04-9893772	04-9894185	mazkirut@h ayogev.org. il



1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דפנה גנון			היוגב	היוגב (1)	53			dafnaganon@gmail. com

(1) כתובת: נחלה 53 מושב היוגב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

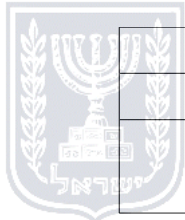
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		הסוללים	הסוללים		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. co.il
מהנדס	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il



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
מבנה חקלאי	כל המבנים המפורטים בתכנית ג/21904
שמ"ח/ שת"ח (פלי"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח).

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 גאומטרי של שטח המגורים/חקלאי בנחלה והתאמת בינוי וקווי בנין בחלקת המגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גאומטרי של תאי השטח בנחלה ללא שינוי זכויות לפי סעיף 62(א)א 1 לחוק התו"ב.
2. שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62(א)א 7 לחוק התו"ב
3. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב
4. מתן הוראות בנוי והנחיות בהתאם לפי סעיף 62(א)א 5 לחוק התו"ב
5. שינוי תכסית לפי סעיף 62(א)א 9 לחוק התו"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	53A
קרקע חקלאית	53B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	53A
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	53A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	53A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	53B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,590	9.71
קרקע חקלאית	24,083	90.29
סה"כ	26,673	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,590.71	9.71
קרקע חקלאית	24,083.06	90.29
סה"כ	26,673.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים, בריכת שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד ובמגרשים מעל 600 מ"ר), מחסן משולב עם מבנה המגורים או במבנה נפרד, חניה מקורה ומערכות טכניות ומתקני שרות המשמשים את המגורים.</p> <p>ב. בנוסף לשימושים המפורטים בסעיף א, מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (ש"מ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאיות (ש"ת"ח) לצורכי תעסוקה ומכירה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן:</p> <p>1. קבוצה מס' 1: שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים:</p> <p>(א) גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות מבנים לגידול בע"ח למיניהם למעט חזירים.</p> <p>(ב) מחסנים: לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>(ג) מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>(ד) סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>2. קבוצה מס' 2: שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>(א) עבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד זעיר, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>(ב) חקלאות תיירותית: תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאות. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים, גדול תבלינים וצמחי מרפאו וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>(ג) גדול בעלי חיים מיוחדים: כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד' פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>(ד) טיפול בכלים חקלאיים: מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>(ה) שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית- והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3: שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>(א) תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במקש החקלאי, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום) ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'.</p> <p>(ב) במשרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה: מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.</p> <p>שרתי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>(ג) עסקים קטנים ויזמות, כגון:</p>



4.1

מגורים בישוב כפרי

- 1) גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ומכירתן.
 - 2) עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.
 - 3) טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, פיזיותרפיה ועוד.
 - 4) ברכיה טיפולית.
 - 5) הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.
 - 6) קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד.
4. בנוסף יותרו שימושים שתואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- א. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי / עיצוב אדריכלי בק.מ 500:1 לכל הרחוב שתכלול חנויות, גדרות, פילרים, מפלסי מגרשים, תשתיות למינהם. הכל באישור הועד המקומי והועדה המקומית.
- ב. השטחים הפנויים מסביב לבית:
- 1) בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה.
 - 2) בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.
 - 3) אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.
- ג) חניה מקורה:
- 1 מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין כמבנה מפולש (פתוח מ 3 כיוונים) או בנפרד כמפורט מטה.
 - 2) ניתן לבנות בקו בניה צידי 0 מ' בהסכמת השכן וקדמי 0 מ' באישור הועדה המקומית במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.
- ד, גידור:
- תותר גדר בנויה עד 1 מ מעל גובה פני קרקע מתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ לאישור הועדה המקומית. בסמכות הועדה לאשר גדר בנויה גבוה יותר לצורך הסתרת מפגעים. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים 2 מ'.
- ה, בריכת שחיה: שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מר. הבריכה תמוקס במגבלות קווי הבנין. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד ה-בריאות, המשרד להגנת הסביבה וכל רשות מוסמכת נוספת לפי הנחיות הועדה המקומית ובאישורה.
- ו. מגורים: 3 יח"ד בעד 3 מבנים נפרדים. גודל יחידות הדיור ייקבע במסגרת התכנון המפורט. מונה ה
 - ז. יחידות אירוח יהיו במשולב ו/או בנפרד מבית המגורים.
 - ח. מחסן: במשולב עם בית המגורים או במנה נפרד במסגרת קווי הבנין, במנה אחד ליחידת דיור.
 - ט. קומה עמודים מפולשת תחשב במנין הקומות המותרות.

הנחיות מיוחדות

ב



הנחיות עבור שימוש פל"ח:

1. הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח - קבוצות מס' 2 ו 3- שימושים המבוססים על הפעילות החקלאיות ו/או שימושים תומכים לפעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים". תותר הסבת מבנים קיימים בתחום המגורים לשימושים שמ"ח ושת"ח.

2. הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח: ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותים לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה בתנאי ששטח המבנה המשמש לפמטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ'ר שטחים עיקריים ושטחי שרות.

מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית. תנאי להיתר בנייה כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש.

התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש. (בית נוסף, יחידות נופש וכו')

ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסת למגרש וחניות: התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדסת הוועדה המקומית לדרוש חווי"ד של יועץ אקוסטי וחווי"ד יועץ תהחבורה.

3. הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:

א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.

ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך ייצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באישור משרד איכה"הס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.

ג. לא תותר פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.

ד. לא תותר אחסון של גרוטאות, חומרי בניין, חומרים לשימוש חוזר וכד'

ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ- 18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זאת לא יעלה על 100 מ'ר.

ו. פעילות פל"ח שבה נדרשים מים בתהליך היצור תותר רק בישוב בו קיימת מעי' ביוב מרכזית. ז. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 20 בשעות השיא.

ח. איכות האוויר - ככל שפעילות הפל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.

ט. רעש- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש



תכנון זמין
מונה תדפיס 18



תכנון זמין
מונה תדפיס 18



תכנון זמין
מונה תדפיס 18

4.1

מגורים בישוב כפרי

להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה), בשעות היום 06:00 עד 22:00 - עד DBA 45 בשעות הלילה מ 22:00 ועד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.

י. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

יא. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.

4. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:

א. מבנה המיועד לפעילות פלי"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ, תקני או חומרים עמידים אחרים.

ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדסת הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 40 ס"מ X 60 ס"מ.

הנחיות מיוחדות

הנחיות עבור שימוש פלי"ח:

5. חניה ותחבורה: דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תוכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.

6. תנאים להיתר:

א. הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד ל הגשת בקשה להיתר למבנה פלי"ח ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.

7. בדיקת תשתיות וכשר נשיאה: לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבלות הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת

60 יח' אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קבל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).

8. שימוש במבני פלי"ח: כל תעסוקת פלי"ח בתחום מגורים תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על כל דין, כתנאי לשימוש.

דרכים

ד

<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.1</p>
<p>במקומות שבהם קיימות דרכים בין 2 נחלות המשמשות את שני הנחלות הצמודות לצורך גישה לרכב חקלאי מזה שנים רבות, יקבלו דרכים אלה מעמד של זיקת הנאה ל-2 בעלי הנחלות כל שינוי במעמד דרך זו יהיה בהסכמת 2 הצדדים.</p>	
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. עיבוד חקלאי לסוגיו (מטעים, פרדס, מרעה). ב. בתי צמיחה לסוגיהם. ג. בית גידול לפטריות. ד. מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה מפטמה וכד), למעט גידול חזירים. כולל מתקני המשנה היכן שנדרש (מכון חליבה, מכון שטיפה, מנאז וכו). ה. לולים לגידול עופות, למעט גידול אווזים לפיטום עפ חוק. ו. גידול בעלי כנף, לרבות ציפורי נוי ולמעט גידול יענים וגידול אווזים. בחלקה א נחלות יותרו לולים מבוקרים בלבד. ז. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי: - בית אריזה, כולל שטחי קירור מיון ואריזה. - מחסן חקלאי. - סככות כלים. - מרכז מזון יבש לשימוש הנחלה. - מתבן. - משרד משקי. - מבני מלאכה לאחזקת המשק החקלאי. - עיבוד תוצרת חקלאית כגון: מחלבה, יקב, בית בד, מפעל מיצים, ייבוש תבלינים וכו בהתאם להחלטת ועדה מחוזית מיום 18.3.2010 הנחיות לעריכת תוכניות מתאר ותוכניות מפורטות, סעיף 1. ח. דרכי גישה, חניות וגינון. ט. שימושים וגידולים שאינם מפורטים לעיל - לשיקול דעת הועדה המקומית ועל פי מפרט באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות. י. בריכות דגים - על פי תכנית מפורטת. יא. כלביה לרבות פנסיון - על פי תכנית מפורטת. יב. חוות סוסים לטיפול רכיבה, טיפול ופנסיון לסוסים. יג. כל שימוש אחר בהתאם לתכנית ג/21904 ובכפוף לתנאים והמגבלות הקבועות בה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>א. המרחקים בין מבני המשק ייקבעו בהתאם להנחיות משרד החקלאות. ב. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אוויר, מים והסביבה עי פסולת מוצקה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. ג. כל תכנית תלווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. ד. גידור: כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית. ה. כל מבנה חקלאי הנדרש להיתר בניה יידרש לחוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

קרקע חקלאית	4.2
<p>להגנת הסביבה לפני אישורו בוועדה המקומית.</p> <p>ו. היתרי בנייה יהיו בהסכמת יוזם התכנית.</p> <p>ז. בינוי חדש באזור החקלאי של הנחלה יהיה בעדיפות לצמידות דופן למבנים פעילים קיימים.</p> <p>ח. תנאי להיתר בעת העתקת מבנה משק לגידול בעלי חיים מהנחלות לאזור מבני המשק המרוכז.</p> <p>הפסקת סוג הגידול המועבר בתחום הנחלה והצגת שימוש אחר מותר או הריסה של המבנה (תוך 3 שנים מקבלת ההיתר).</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד					
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוזערי	גודל מגרש מוחלט								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
(8) 3	צידי- ימני	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3)	(7) 2	(6) 9	3	(5) 60	(4) 45	(4) 681	(3)	(3)	(2) 10	(1) 35	1990	2590	53A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(8) 3				2	(12) 9	(11) 4	(10) 60	(4) 45	(9) 300				(9) 300	1990	2590	53A	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי		
(14)				(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)		(14)	(14)	(14)	(13)	53B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	



צידי-תכנון זמין
שמאלית הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין	
				קדמי	אחורי
5 (8)	53A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	5 (8)	0 (8)
5 (8)	53A	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי	5 (8)	0 (8)
14 (14)	53B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	14 (14)	14 (14)

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובלבד שאין חריגה מסה"כ זכויות הבניה.
- ב. תותר חנייה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0 ובהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון מגרש המבקש.

הוראות מיוחדות ליעוד מגורים בישוב כפרי:

- (1) סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.
- (2) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (3) תותר בניה בקו בנין אחורי/צידי בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 35 אחוז.
- (2) 10 אחוז.
- (3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו..
- (4) בהתייחס לסה"כ שטחי בניה / אחוזי בניה כוללים. זכויות הבניה הקובעות הן לפי הנמוך מבין שניהם ..
- (5) לכל השימושים בנחלה.
- (6) גג שטוח 9 מ', גג משופע 10 מ'.
- (7) 2 + עליית גג.
- (8) ע"פי תשריט.
- (9) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 140 מ"ר שמושים המבוססים על פעילות חקלאית. 160 מ"ר שמושים תומכים לחקלאים פעילים. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר..

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

(10) לכלל השימושים בנחלה.

(11) יח' אירוח, שיהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות..

(12) 7 מ' לגג שטוח 9 מ' לגג רעפים..

(13) בהתאם לקיים.

(14) זכויות הבניה הינן בהתאם לטבלה 5.2 ראה טבלה מצורפת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושי חקלאים ושאינם חקלאים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ד. לא יינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד יועץ התחבורה, בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שקול דעת הוועדה המקומית), חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי ההצבה בין השימושים.
- ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ה' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכדי לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית)
- ו. בדיקת תשתיות:
1. בטרם ינתן היתר להקמה או להטבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח/תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה,
 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה
 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
- ז. תנאי למתן היתר בניה/ שימושי פל"ח הינו הסדרה בניה קיימת/ שימושים לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש.
- ח. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו 3 - יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ט. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

6.2**דרכים וחניות**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ג. כל שטח המיועד לדרך חדשה יוכל להישאר לצרכי עיבוד חקלאי עד לסלילת הדרך בפועל.
- ד. פלח:
1. הגישה למבנה פלח תבצע אך ורק מחזית הנחלה. לא תותר התווית דרכים חדשות לשימושי פלח מעורף הנחלה.
 2. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום הנחלה תבוצענה על פי תכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר. דרכי הגישה תמוקמנה ככל האפשר בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים או כדרך משותפת לשימוש שתי נחלות צמודות.
 3. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.
 4. מקומות חניה יותרו רק בתחום המגרש.

6.3 עיצוב אדריכלי	6.3
1. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.	
6.4 חשמל	6.4
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. תחנות השנאה: 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	



<p>חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>החניה תהיה בתוך תחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.6</p>
<p>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 והסתרת המערכת טעון אישור מהנדס הועדה.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.7</p>
<p>כל תוספת יחידות דיור / תוספת קומות במגרש בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשסב - 2002.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>התר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטח. 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 לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.12</p>
<p>א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתי 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות תי 413.</p>	

<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור), ולא להזרימם למערכות הביוב. כל זאת כל עוד לא נבנית שורת בתים חדשים היקפית.</p> <p>15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לתוואי ניקוז לנחל ולשטחים הפתוחים הגובלים.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט תכנית זו 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):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל -1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>כל תוספת יחידות דיור / תוספת קומות במגרש בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשסב - 2002.</p>	
<p align="center">זכות מעבר לרכב</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>ב. באזור מגורים (חלקות א) תישמר זכות מעבר ברוחב מינימלי של 3 מ בין הדרך הגובלת באזור המגורים בנחלה לבין האזור החקלאי של הנחלה. באזור זה לא תותר הקמת גדרות ו/או מתקן קבוע אשר יש בהם כדי למנוע מעבר מאזור המגורים בנחלה לאזור החקלאי.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>א. 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.</p>	

6.18

פיתוח תשתית

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.

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.

ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

ה. שלבי פיתוח : הבניה בישוב למימוש זכויות חדשות שמקנה תכנית המתאר, תתבצע במקביל לקידומן של תכניות מים וביוב מאושרות לישוב.

ו. לא יינתנו היתרי בניה חדשה מתוקף תכנית המתאר אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

6.19

הריסות ופינויים

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון.

6.20

הנחיות מיוחדות

הוראות והנחיות נוספות לאזור החקלאי בנחלות בלבד :

א. בקשה להיתר בניה עבור מבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים :

מפה מצבית מעודכנת, ערוכה וחתומה עי מודד מוסמך הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבנינים הקיימים, וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות.

מרחקי הצבה בין מבנים חקלאיים שונים ובין מבנים חקלאיים ליעודי קרקע אחרים לא יפחתו מן המפורט בטבלת מרחקי ההצבה בסעיף 5.2 ובהתאם לפרסומי משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת, על פי הגדול מבין השניים.

תכנית פיתוח מפורטת למגרש הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם, מפלסי המגרש והדרכים בו, קירות תומכים, ניקוז, טיפול בשפכים, סילוק אשפה, מתקני פגרים, פתרון נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון - נטיעות הפרדה והסתרה בין המבנה לדרכים ראשיות ואזוריות סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, הכל כפי שתקבע הועדה המקומית.

תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פירוט חומרי הבניה והגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו זמן. יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכויות אור ואוויר של המבנים הסמוכים. פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי גז ודלק, וכל מתקן אחר הכלול במבנה.

ב. תנאי למתן היתר בניה :

אישור הגורמים הרלוונטיים בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

בתי צמיחה :

בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר לפי קיים המבנים, עפי סוג הבניה

6.20

הנחיות מיוחדות

ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.

תנאי בהיתר: בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-10 שנים - יפורק או יהרס.

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.

בתי גידול לבעלי חיים:

תנאי בהיתר: 10 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעח 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 או היתר שימוש.

ג. תוספת למבני משק קיימים: בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.

ד. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

ה. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי - אקולוגי.

ו. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מצבו או איתורו 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.

ז. ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:

א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 4.14.1.

ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה עפי הוראות תכנית זו.

6.21

הנחיות מיוחדות

הנחיות סביבתיות:

א. כללי:

מטרתן של ההוראות שלהלן הינה להגן על איכות הסביבה בשני מישורים עיקריים: מניעת פגיעה בסביבה - איכות מים ומקורות מים, איכות אויר ואיכות הקרקע.

מניעת מטרדים סביבתיים המשפיעים ישירות על בני אדם כגון מטרדי ריח, מטרדי רעש, מפגעי תנועה וכיוב.

בנושאי הטיפול בפסולות חקלאיות, בעיקר זבל בעלי חיים, ובשפכים שמקורם בפעילות

חקלאית, תינתן העדפה לפתרונות בעלי אופי כלל ישובי או אזורי. בכל מקרה שנדרש טיפול בפסולות או שפכים יש לכוון לטיפול במסגרת רחבה ולבחון את מכלול האפשרויות הקיימות באזור.

ב. הגדרות:

שפכים - מים ששימשו לשטיפה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם. תשטיפים - נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.

פסולת חקלאית - פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.

חומרים מסוכנים -רעל או כימיקל מזיק כמפורט בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993.

ריפוד עמוק-שיטת שכון בעלי חיים, בקר וצאן, על פיה בעלי החיים מוחזקים במבנה מקורה עג שכבת ריפוד - קש או חומרי רפד אחרים, המחודשת כל יום או כל מספר ימים עי תוספת חומר ריפוד המיועד לספוג את הרטיבות ולאפשר היווצרות זבל מוצק.

ג. הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, היבטים סביבתיים :

ג.1 רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן :

1) הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

2) במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ר/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

3) ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים.

חריגה מהוראה זו תתאפשר רק עם קיים פתרון מאושר ברמה ישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת

הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.

4) מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.

5) בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק.

גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, תכנון זמין מונה הדפסה 18

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

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

7) שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק.

8) יוקם מתקן קדם טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת עי הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

ג.2 לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים, לולי ביצי חופש).

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

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

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

12) בנחלות יותרו לולים מבוקרים, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים נה תכנון זמין מונה הדפסה 18

הסביבתיים.

לולים פתוחים / לולי ביצי חופש יהיו מרוחקים לפחות 50 מ מאזור המגורים בנחלה.

13) מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

14) יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון גרים לקראת סילוקם מהמשק. מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכלילי פגרי עופות - משרפות או בורות אטומים. פתרון כזה מחייב

6.21

הנחיות מיוחדות

תאום עם השרות הווטרינרי.

ג.3 אווזים ועופות מים :

15) אין לגדל אווזים לצרכי פיתום - עפי החוק.

16) אין לגדל אווזים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.

17) גידול אווזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות

המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים. השימוש במים יותר רק לצרכי שתיה. לא יותר

שימוש במים לצרכי שטיפת זבל.

18) 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.

19) מי הגשמים מגוות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז

האזורי מחוץ לשטח המשק.

6.22

הנחיות מיוחדות

20) יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק.

מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכילוי פגרי עופות - משרפות או בורות אטומים.

פתרון כזה מחייב תאום עם השרות הווטרינרי.

21) עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי

התשטיפי הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.

6.23

הנחיות מיוחדות

ג.5. חומרים מסוכנים, פסולת רעילה, חמרי הדברה :

1) אחזקה ושימוש בחומרים מסוכנים מחייבים קבלת היתר רעלים עפי החוק. אחסון חומרים

מסוכנים יתבצע בהתאם לנדרש בתקנות וחוקי החומרים המסוכנים. תחום ההשפעה/סיכון לא

יחרוג מתחום המגרש.

2) פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות וכן בהתאם לדרישות החוקיות של

המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3) שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכד) ייעשה עפי הצעת נוסח (

1/2001) של; תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים), התשסא - 2001.

4) מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את מי שנכנס

אליו.

5) רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה

אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או בריכת אידוי בנפח

מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

6) הטיפול בתשטיפים שמקור בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

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

ג.6. פסולת חקלאית :

8) כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית

בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת, ותדירות הפינוי הצפויה. בכלל

זה נכללים זבל בעלי חיים, פסולת גזם, פסולת פלסטיק וכל סוגי פסולת אחרת שמקורה

בפעילות המשקית.

9) המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במיקום מוסתר ככל שניתן משטחי ציבוריים.

10) תכנון המתקן יבטיח מניעת זיהו מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר

אל מחוץ למתקן, וצמצום מטרדים סביבתיים לעובדי ולאחרים העלולים להיות חשופי או מושפעים ממטרדים אלו.

11) פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק.

הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדי או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיי (פסדים) התשמא (1981) והוראות המוסדות המוסמכים. ג.7. שפכים, תשטיפים וביוב:

12) 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.

13) מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

14) החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש עי הרשות המקומית כמינימום לאישור ההתחברות. ג.8. אחסון דלקים:

15) אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.

במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיוב).

יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

16) הכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכוס המתעדכנות מעת לעת והרשויות הרלוונטיות.

הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים:

רעש:

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

במידה ויהיו מטרדי רעש, על היזם לנקוט בכל אמצעי שידרש עי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת הרעש.

איכות אוויר:

כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:

תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים), התשכב - 1992.

תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשל"א - 1972.

תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנב - 1992.

חוק למניעת שריפות השדות התשי - 1949.

מפגעים ומטרדים - כללי:

יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:

חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961.

פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3, 42-73)

חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנב - 1992.

מטרדי תנועת כלי רכב:

לא תותר פעילות העלולה לגרום מפגעי או מטרדי תנועת כלי רכב עקב ריבוי ו/או צפיפות בתנועה באזורים מסוימים, ובמיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות החקלאית הרגילה בנחלה.



תכנון זמין
הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.24	חלוקה ו/ או רישום
תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



5.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992) לאזורים החקלאיים בחלקות א' בנחלות

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי (5)				קווי בנין במ' (1)				סוג מבנה	
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחים עיקריים ושטחי שרות	מעל מפלס הכניסה	משימושים אחרים	קדמי (6)	אחורי	צדדי (4)		
6	1	80%	80%	80%	80%	בין בתי צמיחה - 8	50	3	1 או 0 (4)	בתי צמיחה	
9	1	60%	60%	60%	60%		20	5	1 או 0 (4)	מבנים לגידול בע"ח ולולים	
6.6	1	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר		5	3	1 או 0 ((4)	בית אריזה, מחסן חקלאי	מבנים אחרים (מתוך אחוזי הבניה של
6	1	עד 300 מ"ר	עד 300 מ"ר	עד 300 מ"ר	עד 300 מ"ר		5	3	3	עבוד תוצרת חקלאית	מבנים לגידול
4	1	עד 60 מ"ר	עד 60 מ"ר	עד 60 מ"ר	עד 60 מ"ר		3	3	3	משרד משקי	בע"ח או בתי צמיחה)

(1) מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה.

(2) מגבול אזור המגורים של הנחלה.

(3) כאשר רוחב החלקה מעל 40 מ' - קו בנין צידי 3 מ'.

(4) קו בנין 0 בהסכמת השכן ובתנאי שניקוז המבנה לא יופנה למגרש השכן.

(5) סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על האחוז המותר בכל הישוב למבנים

לגידול בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה, 80% במקרה של בתי צמיחה.

(6) מרחקים משימושים גובלים: המרחקים בין שימושים חקלאיים יהיו על פי טבלת מרחקי

הצבה של משרד החקלאות העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

(7) בתא שטח B76 קווי בנין עפ"י תכנית ג/17555.

