

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0925230

פיצול מגרש מנחלה 102 במושב היוגב

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לפצל מגרש בשטח 500 מ"ר מנחלה בהיוגב, ולהגדיר הוראות וזכויות בניה למגרש זה וליתרת הנחלה בהתאם להנחיות ג-17676, סעיף 6.9 (ה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

פיצול מגרש מנחלה 102 במושב היוגב

254-0925230

מספר התכנית

22.340 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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	220478
קואורדינאטה Y	724728

1.5.2 תיאור מקום

קצה מזרחי של מושב היוגב, הנחלה האחרונה משמאל (בצד הצפוני של הכביש).

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11468	מוסדר	חלק		23

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 ב
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
13/02/2014	3787	6755	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17676 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 17676
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
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 לנספחים 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			שירה אודסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		שירה אודסר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		שירה אודסר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 09 24/02/2021	שירה אודסר	24/02/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת זכויות 5.2 מתוך תכנית ג/17676 - זכויות והוראות לקרקע חקלאית בנחלה.	19: 13 23/12/2021	שירה אודסר	23/12/2021	1		מחייב	מבנים חקלאיים
לא	נפחי בינוי קיימים ומותרים ביעוד מגורים, דרכי גישה, חניות, שבילים רחבות וגדרות	20: 38 19/07/2021	שירה אודסר	26/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי

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	אורי חיים דמרי			היוגב	(1)				ori.demri@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 45 בהיוגב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211		
חוכר		אורי חיים דמרי			היוגב	(2)				ori.demri@gmail.com
חוכר		טל דמרי	ל.ר.		היוגב	(2)				ori.demri@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פסק הדין בענין ירושת הנחלה ע"ש היוזם יצורף למסמכי התכנית.

(1) כתובת: מלון פלז'ה רחוב חרמון פינת כרמל נצרת עילית..

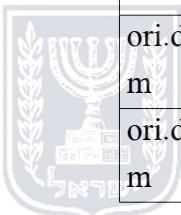
(2) כתובת: נחלה 45 בהיוגב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שירה אודסר		אודסר אדריכלות	יקנעם (מושבה)	דרך העמק		077-7644353		shiraodes@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi 883.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
פל"ח	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"י) ו/או תומכים פעילות חקלאית (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**

התכנית נועדה לפצל מגרש מגורים מנחלה 102 במושב היוגב ללא שינוי יעוד למגרש הפיצול, ולהגדיר הוראות וזכויות בניה עבורו ועבור יתרת הנחלה. שטח המגרש המפוצל 500 מ"ר, שטח יתרת מגרש המגורים בנחלה 2551 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקת מגרשים (כולל החלפת שטחים מזערית מול קרקע חקלאית) ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62 א (א) (1) ולפי סעיף 6.9 ה' לתכנית ג/17676. שינוי גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62 א (א) (7). הוספת 175 מ"ר שטח מגורים לפי סעיף 62 א (א) (17). שינוי קוי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4). שינוי הוראות בינוי והגדלת תכסית לפי סעיף 62 א (א) (5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	102A, 2
קרקע חקלאית	102B



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,051.15	13.66
קרקע חקלאית	19,289.02	86.34
סה"כ	22,340.17	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,051.15	13.66
קרקע חקלאית	19,289.02	86.34
סה"כ	22,340.16	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

בתא שטח 102A: מגורים, חניה מקורה, מערכות טכניות ומתקני שרות המשמשים את המגורים ואת יתר השימושים המותרים. מחסן במשולב עם בית המגורים או במבנה נפרד, בריכת שחיה פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד.

בנוסף לשימוש מגורים מותרים שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים בפעילות החקלאית (שת"ח) לצרכי תעסוקה ומכירה בתחום הנחלה, לפי קבוצות השימושים להלן:

קבוצה מס. 1 שימושים חקלאיים:

- גידולים חקלאיים מכל הסוגים, לרבות חממות בתי צמיחה לסוגיהם ולרבות מבנים לגידול בעלי חיים למיניהם למעט חזירים.

- מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית במקום.

- מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.

קבוצה מס. 2 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית לפי הקטגוריות הבאות:

א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים טיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד זעיר, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד' והכל כפוף לתנאים הסבבתיים שייקבעו על ידי הגופים המוסמכים.

ב. חקלאות תיירותית פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת רדיית דבש במכוורת, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דיגול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקשים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

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

ד. טיפול בכלים חקלאיים- מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו על ידי הגופים המוסמכים.

ה. מכירת תוצרת חקלאית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו על ידי הגופים המוסמכים.

קבוצה מס. 3- שימושים תומכים לפעילות החקלאית, לפי הקטגוריות הבאות:

א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים פסיים של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').

ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה מבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.

שירותי חינוך ורווחה כגון משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, מעון יום לקשישים, טיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.

ג. עסקים קטנים ויזמות, כגון

- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ומכירתן. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.

- טיפול וריפוי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, פיזיותרפיה וכד'.

- בריכה טיפולית.

- מרכז למידה לילדים ונוער בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מיחשוב חשבון אנגלית וכד'.

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>-קייטרינג, אפיה, (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>בנוסף יותרו שימושים התואמים את רוח הרשימה לעיל ואשר עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> <p>בתא שטח 2 : מגורים, תעסוקה כדלהלן : משרד של בעלי מקצוע חפשי, גלריה וסדנת אומן אשר אותו מבנה משמש למגוריו הפרטיים, בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות המשמשים את המגורים, אחסנה, חניה מקורה, קומת עמודים מפולשת (תחשב במנין הקומות המותרות).</p>	
	<p>4.1.2</p>
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>השטחים הפנויים מסביב לבית :</p> <p>1. בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה.</p> <p>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.</p> <p>3. אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גידור :</p> <p>תותר גדר בנויה עד גובה 1 מ' פני קרקע מתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ' - לאישור הועדה המקומית. בסמכות הועדה לאשר גדר בנויה גבוהה יותר לצורך הסתרת מפגעים. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים : 2 מ'.</p>	
<p>ג</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בתא שטח 102A :</p> <p>א. הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח</p> <p>קבוצות שימושים 2 ו-3 (שמ"ח+ שת"ח) ימוקמו באיזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש מגורים. תותר הסבת מבנים קיימים בתחום המגורים לשימושים אלה.</p> <p>ב. הנחיות וזכויות בניה לשימושי פל"ח :</p> <p>ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת עמודים או מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה בתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטרו קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה ובכפוף לשיקולי הועדה המקומית.</p> <p>ג. הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לשימושי פל"ח :</p> <p>ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות</p>	



4.1

מגורים בישוב כפרי

מותרת באזור מגורים.

-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 או שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. כל מקרה של פעילות לא חקלאית תותר באישור המשד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.

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

-לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.
-בכל מקרה של צורך באחסנה גלויה יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים אל יקטן מ-18 מ' וגודלה לא יעלה על 100 מ"ר, והוא לא תהיה בחזית המגרש.

-פעילות פל"ח שבה נדרשים מים בתהליך היצור תותר רק אם קיימת מערכת ביוב מרכזית.

-מספר העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 20 בשעות השיא.

-איכות האויר: ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק על מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמכם בחוק למניעת מפגעים.

-רעש: מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, למי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום 06:00 עד 22:00, עד 45 DBA. בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.

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

-בשלב הבקשה להיתר יידרש מגיש המבקש להמציא מסמכים ובהם מידע ונותנים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.

ד. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:

-מבנה מיועד לפל"ח יהיה תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבהה ובהתאם להנחיות מהנדב הוועדה מקומית.

תנאים למתן היתרי בניה

בתא שטח 2:

תעסוקה: לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 40 מ"ר ובתנאי שהיקף ואפי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.

חניה:

1. במבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים) ניתן להקים מבנה חניה בקו בניה צידי 0 מ' בהסכמת השכן וקדמי 0 מ' באישור הוועדה המקומית. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יובנה למגרש

<p>4.1</p>	<p>מגורים בישוב כפרי</p> <p>השכן. 2. מבנה החניה יהיה מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קו הבנין.</p>
<p>4.2</p>	<p>קרקע חקלאית</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>שימושים לפי סעיף 4.14.1 בתכנית ג/17676: 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 ע"פ חוק. ו. גידול בעלי כנף, לרבות ציפורי נוי ולמעט גידול יענים וגידול אווזים. בחלקה א' בנחלות יותרו לולים מבוקרים בלבד. ז. מבנים, סככות ומתקנים לצורך הייצור 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, מבעל מיצים, ייבוש תבלינים וכו' בהתאים 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. כמו כן שימושים נוספים עפ"י הוראות ג/21904.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(לפי סעיף 4.14.2 בתכנית ג/17676): א. המרחקים בין מבני המשק ייקבעו בהתאם להנחיות משרד החקלאות. ב. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אוויר, מים והסביבה ע"י פסולת מוצקה, באישור משרד הבראות והמשרד להגנת הסביבה.</p>



קרקע חקלאית

4.2

ג. כל תכנית תלווה בתכנית ניקוז וביו באישורו משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
 ד. גידור: כל גידור באיזור זה יקבל את אישורו מהנדס הועדה המקומית.
 ה. כל מבנה חקלאי הנדרש להיתר בניה יידרש לוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, והמשרד להגנת הסביבה לפני אישורו בוועדה המקומית.
 ו. היתרי בניה יהיו בהסכמת האגודה החקלאית השיתופית היוגב - יוזמת תכנית ג/17676.
 ז. בינוי חדש באזור החקלאי של הנחלה יהיה בעדיפות לצמידות דופן למבנים פעילים קיימים.
 ח. תנאי להיתר: בעת העתקת מבנה משק לגידול בעלי חיים מהנחלה לאזור מבני המשק המרוכז- הפסקת סוג הגידול המועבר בתחום הנחלה והצגת שימוש אחר מותר או הריסה של המבנה תוך 3 שנים מקבלת ההיתר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	2	27.68	506	120	2551	102A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	0 (2)	3	3	1 (1)	3.5 (4)	4 (3)	11.76	300		2551	102A	מגורים	מגורים בישוב כפרי פעילות לא חקלאית
5	3	3	3	2 (1)	9	1	40	200 (5)	30	500	2	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5 (7)	3 (7)	3 (7)	3 (7)	7 (7)	7 (7)	7 (7)	7 (7)	6 (6)		19289	102B	מבני משק	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. תותר העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית, ובלבד שיישמרו סה"כ השטחים ואחוזי הבניה המותרים.

ב. תותר עליית גג במבני המגורים ובלבד שיישמר סה"כ גובה המבנה המותר.

ג. גובה מבני המגורים בטבלה מתייחס לגג שטוח. לגג משופע: 10 מ'. הגובה ימדד אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר לבין מפלס פני הקרקע הטבעית או החפורה.

ה. פעילות לא חקלאית: לפי קבוצת השימושים בסעיף 4.1. יותרו עד 140 מ"ר לקבוצת שימושים מס. 2 (שמ"ח) ועד 160 מ"ר לקבוצת שימושים מס. 3 (שת"ח). בסמכות ועדה מקומית להתיר נידוד שטחים בין הקבוצות ובתנאי קבוצה זכויות הבניה לא יגדלו ביותר מ-50%.

ו. קוי הבנין בטבלה מתייחסים למבנים חדשים ולתוספות בניה. למבנים קיימים: לפי התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + עליית גג.

(2) בגבול עם תא שטח 3, הקרקע החקלאית של הנחלה.

(3) יחידות אירוח. עד 40 מ"ר ליח"א.

(4) לגג שטוח. לגג משופע: 5.5 מ'.

(5) מתוכם עד 40 מ"ר לתעסוקה מוגבלת בהתאם לסעיף 4.1(ב)..

(6) לפי ג/21904 או לפי טבלה 5.2 מתכנית ג/17676 - ראה בסוף חוברת ההוראות..






תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון וביצוע דרך גישה על חשבון המבקש למבנים ולשימושים המוצעים בתכנית.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזית לרחוב. מקומות תליית הכביסה יתוכננו מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ג. שלטי זיהוי ופרסומת לתעסוקה יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שייכללו בבקשה להיתר בניה, באישור הועד המקומי ובכפוף לחוק העזר של המועצה האזורית.</p> <p>ד. בכל מגרש יוקצה מקום למיכל ולאיסוף אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. המיכל ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.</p> <p>ה. הצבת צלחות לקליטת שידורים תותר בצידו האחורי של המגרש בלבד.</p> <p>ו. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות באזורי מגורים וחלקות א' חקלאיות.</p> <p>ז. התקנת מזגנים, מדחסים, מיכלי דלק, דודים, וכד' תהיה לפי תכניות הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבני והסתרתם באופן שימנע מטרד רעש וחזות לסביבה לאישר הועדה המקומית.</p> <p>ח. גמר חיצוני למבנים בכל סוגי מגרשי המגורים יהיה טיח או צבע בהיר (גווני לבן וקרם עד חום בהיר) בשילוב של עד 4 גוונים. לא יותר צבע נוצץ. ניתן לשלב חיפוי אבן טבעית עד 50% לשיקול הועדה המקומית.</p> <p>ט. לא יותרו עמודים בודדים מעל גובה 3 מ'.</p> <p>י. גדרות בנויות בחזית המגרשים יחופו באבן לקט טבעית.</p> <p>יא. פילרים חדשים ייבנו כחלק אינטגרלי מגדר המגרש בחזית (אם קיימת).</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>1. החניה תהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי וחניה על ידי הועדה המקומית אשר תכלול את כל תחום חלקת המגורים ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה כנדרש בתקנות.</p> <p>3. הגישה למבנה פל"ח (בתא שטח 102A) תבצע אך ורק מחזית נחלה לרחוב. לא תותר התווית דרכים חדשות לשימושי פל"ח מדרכים חקלאיות בעורף הנחלה.</p> <p>4. 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.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.4 זכות מעבר לרכב</p> <p>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>6.4</p>
	<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון</p>	<p>6.5</p>

חלוקה ו/ או רישום	6.5
שאישור תכנית זו תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.	



חשמל	6.6
<p>1. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה: בקו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף: 3.0 מ'. בקו מתח נמוך תיל מבודד (תא"מ על עמוד): 2.0 מ'. בקו מתח נמוך ? תיל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד מבודד (כא"מ): 2.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 20 מ' מציר הקו. בקו מתח-על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 35 מ' מציר הקו.</p> <p>2. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>3. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט: 0.5 מ'. מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו: 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו: בתאום עם חברת החשמל. מארון רשת: 1.0 מ' משנאי על עמוד: 3.0 מ'</p> <p>4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. 5. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: א. תנאי לקבלת היתר בניה: הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית. ב. הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי): יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם למערכות הביוב. לפחות 15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים חצץ, טוף, חלוקים וכד' ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי גגות (במידה וקיימים) יפנו לחומר המחלחל. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היושב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן</p>	



<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.8 תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>תקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי הריסות מבנים ופסולת בניה לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה לשטחה.</p>	
<p>6.10 סטיה ניכרת</p>	<p>6.10</p>
<p>תוספת יחידות דיור/תוספת קומות במגרש בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p>	
<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.12 פיתוח תשתית</p>	<p>6.12</p>
<p>כל קווי התשתית החדשים בתחום התכנית: תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), חשמל, צינורות ביוב ומים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים, כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>	
<p>6.13 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.13</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 והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני והסתרת המערכת טעון אישור מהנדס הועדה.</p>	
<p>6.14 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה לתכניות לפיתוח מתוף תכנית זו: סימון עצים בוגרים בתכניות וקבלת אישור פקיד היערות לעקירה ו/או העתקת עצים.</p>	
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>הוראות נוספות לשימושי פל"ח בתא שטח 102A : (לפי סעיפים 6.1, 6.6, 6.8, 6.10, 6.11 בתכנית 21645) א. לבקשה להיתר יצורף דו"ח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פרוט מלא של השימושים הקיימים במבנים החקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי הגלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד. ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו על ידי מהנדס/ת הועדה. ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון מלא לגישה וחניה בפועל ופיתוח סביבתי בתחום הנחלה. ד. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים הנ"ל 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</p>	

6.15

תנאים למתן היתרי בניה

הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, וו"ד יועץ תחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שיקול דעת ההוועדה המקומית), חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים.

ה. לא יינתן היתר בניה לשימושים הנ"ל במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ו. בדיקת תשתיות: 1. בטרם יינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פלי"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורת הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.

2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.

3. הוועדה מקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.

ז. תנאי למתן היתר בניה / שיימושי פלי"ח הינו הסדרת בניה קיימת / שימושים לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש.

ח. היתר בניה לשימושים הנ"ל יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

ט. לא יינתנו היתרי בניה למבנים ולשימושים הנ"ל ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

6.16

שרותי כבאות

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להיתר בניה.

6.17

חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413 ובביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.

6.18

פעילות חקלאית

הוראות נוספות לקרקע החקלאית (תא שטח 102B):
 בתי גידול לבעלי חיים:
 * תנאי בהיתר: 10 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בע"ח 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 הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.

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

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

ו. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מצבו או איתורו יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תוכניות אשר הוחלט על הפקדתן,

פעילות חקלאית	6.18
<p>או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.</p> <p>ז. ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:</p> <p>א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 4.2.</p> <p>ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה על פי הוראות תכנית זו.</p>	
פעילות חקלאית	6.19
<p>הנחיות סביבתיות לקרקע החקלאית (תא שטח 102B):</p> <p>א. כללי: מטרתן של ההוראות שלהלן הינה להגן על איכות הסביבה בשני מישורים עיקריים:</p> <p>* מניעת פגיעה בסביבה איכות מים ומקורות מים, איכות אויר ואיכות הקרקע.</p> <p>* מניעת מטרדים סביבתיים המשפיעים ישירות על בני אדם כגון מטרדי ריח, מטרדי רעש, מפגעי תנועה וכיו"ב.</p> <p>בנושאי הטיפול בפסולות חקלאיות, בעיקר זבל בעלי חיים, ובשפכים שמקום 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.</p> <p>ב. הגדרות:</p> <p>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.</p> <p>פסולות חקלאיות פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.</p> <p>חומרים מסוכנים רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993.</p> <p>ריפוד עמוק שיטת שיכון מבעלי חיים, בקר וצאן, על פיה בעלי החיים מוחזקים במבנה מקורה ע"ג שכבת ריפוד קש או חומרי רפד אחרים, המחודשת כל יום או כל מספר ימים על ידי תוספת חומר ריפוד המיועד לספוג את הרטיבות ולאפשר היווצרות זבל מוצק.</p> <p>ג. הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, היבטים סביבתיים:</p> <p>ג.1 רפת חבל בקר לבשר ודיר צאן:</p> <p>1) הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.</p> <p>2) במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.</p> <p>3) ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק עם קיים פתרון מאושר ברמה יישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.</p> <p>ברפת בשר ו/או בדיר צאן שיכון בעלי החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.</p> <p>4) מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.</p> <p>5) בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתעים 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.</p>	

6.19

פעילות חקלאית

- 6) שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני לחול 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 בתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י 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 0.2-0.3 מ' 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) יותרו לולים מבוקרים, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים 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 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.

6.20

פעילות חקלאית

- המשך הנחיות סביבתית לקרקע החקלאית (תא שטח 102B)
- ג 3 - אוזים ועופות מים :
- 15) אין לגדל אוזים לצרכי פיטום על פי החוק.
- 16) אין לגדל אוזים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.
- 17) גידול אוזים 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 טיפל קדם העונה לדרישות אלו.
- 19) מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
- 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 התשטיפים הנוצרים לא יחלחו אל הקרקע בכל דרך שהיא.
- ג.5 חומרים מסוכנים, פסולת רעילה, חומרי הדברה :

פעילות חקלאית	6.20
<p>22) אחזקה ושימוש בחומר מסוכנים מחייבים קבלת היתר רעלים עפ"י החוק. אחסון חומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לנדרש בתקנות וחוקי החומרים המסוכנים. תחום ההשפעה / סיכון לא יחרוג מתחום המגרש.</p> <p>23) פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות וכן בהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>24) שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכד') יעשה עפ"י הצעת נוסח (1/2001) של "תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים)", התשס"א 2001.</p> <p>25) מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את מי שנכנס אליו.</p> <p>26) 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.</p> <p>27) הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>28) אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ג.6 פסולת חקלאית:</p> <p>29) 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 גשם, פסולת פלסטיק וכל סוגי פסולת אחרת שמקורה בפעילות המשקית.</p> <p>30) המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במיקום מוסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים</p> <p>31) תכנון המתקן יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן, וצמצום מטרדים סביבתיים לעובדים ולאחרים העלולים להיות חשופים או מושפעים ממטרדים אלו.</p> <p>32) פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק.</p> <p>ג.7 שפכים, תשטיפים וביוב:</p> <p>33) 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 בהוראות תכנית זו, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.</p> <p>34) מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>35) החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הרשות המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.</p> <p>ג.8 אחסון דלקים:</p> <p>36) 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.</p> <p>37) הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה המתעדכנות מעת לעת והרשויות הרלוונטיות.</p>	
פעילות חקלאית	6.21
. רעש :	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



6.21 פעילות חקלאית	
<p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) רעש בלתי סביר, (התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. במידה והיה מטרדי רעש, על היזם לנקוט בכל אמצעי שיידרש על ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת הרעש.</p> <p>2. איכות אוויר:</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או מטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים), התשכ"ב-1992. - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשל"א-1972. - תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב-1992. - חוק למניעת שריפות השדות התש"י-1949. <p>3. מפגעים ומטרדים כללי:</p> <p>יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-ב', 4א'-73). - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992. <p>4. מטרדי תנועת כלי רכב:</p> <p>לא תותר פעילות העלולה לגרום מפגעי או מטרדי תנועת כלי רכב עקב ריבוי ו/או צפיפות בתנועה באזורים מסויימים, ובמיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות החקלאית הרגילה בנחלה.</p>	
6.22	
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.





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

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

- (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.

