

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0977405

פיצול מגרש מנחלה 45, מושב היוגב

צפון

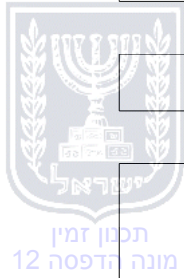
מחוז

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 מבקשת לפצל מגרש בן 700 מ"ר מתוך נחלה מספר 45 במושב היוגב, בהתאם להנחיות תכנית ג-17676, סעיף 6.9 (ה)



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש מנחלה 45, מושב היוגב

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

254-0977405

מספר התכנית

30.667 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (1), א62 א (א) (17), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62
א (א) (7), א62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 220501

קואורדינאטה Y 724161

1.5.2 תיאור מקום

הנחלה ממוקמת בחלקו המזרחי 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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11469	מוסדר	חלק	13	

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	פרק	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 35 / 1 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1 ב. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 9 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 / 2. הוראות תכנית תממ/ 9 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 17676	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17676 ממשיכות לחול	6755	3787		13/02/2014
ג/ 21645	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ג/ 21645 ממשיכות לחול	7349	10208		21/09/2016
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחים של תכנית ג/17676



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				נעמה חיון קדרוני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נעמה חיון קדרוני		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		נעמה חיון קדרוני		תשריט מצב מוצע 1	לא
מבנים חקלאיים	מחייב		1	09/03/2022	נעמה חיון קדרוני	09: 29 09/03/2022	טבלה 5.2 מתוך ג/17676	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		26/10/2021	נעמה חיון קדרוני	12: 07 09/03/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		02/06/2021	נעמה חיון קדרוני	09: 32 03/06/2021		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	עומר הלפרין			היוגב	(1)				Ori.demri@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: היוגב 35.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עומר הלפרין			היוגב	(1)				Ori.demri@gmail.com

(1) כתובת: היוגב 35.

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	עומר הלפרין				היוגב	(2)				Ori.demri@gmail.com

(1) כתובת: רח' חרמון 2, מלון פלאזה, קומת כניסה, נוף הגליל (נצרת עילית), 1766401.

(2) כתובת: היוגב 35.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה חיון קדרוני	8915658		רמת גן	עטרות	7			naamahayun@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(1)	22	04-8524038		office@ramzi883.com

(1) כתובת: אלמותנבי 22 - חיפה, מיקוד 35377.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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"ח) 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**

פיצול מגרש בן 700 מ"ר בייעוד מגורים ביישוב כפרי. לצורך כך התכנית מגדירה הוראות וזכויות בניה למגרש המפוצל וכן ליתרת הנחלה.
שטח יתרת מגרש המגורים בנחלה הוא 2.562 דונם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פיצול מגרש מנחלה על פי סעיף 62א (א) 1 ומכוח סעיף 6.9 (ה) בתכנית ג/17676
קביעת קווי בניין בהתאם לחלוקה לפי סעיף 62א (א) (4)
הגדרת הוראות בניה לשני המגרשים ע"פ סעיף 62א (א) (5)
קביעת גודל מגרש הפיצול ע"פ סעיף 62א (א) (7)
הגדלת השטח הכולל לבניה בשטח של 175 מ"ר ע"פ סעיף 62א (א) (17)
וכל עניין שניתן לבקשו כהקלה ע"פ סעיף 62א (א) (9)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1, 2
קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	27,404.02	89.36
מגורים בישוב כפרי	3,262.54	10.64
סה"כ	30,666.56	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,262.54	10.64
קרקע חקלאית	27,404.02	89.36
סה"כ	30,666.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

- א. מגורים הכוללים חניה, מחסן ומרחב מוגן
 ב. מערכות טכניות ומתקני שירות המשמשים את המגורים ואת יתר השימושים המותרים
 ג. מחסן המשולב עם בית המגורים או במבנה נפרד במסגרת קווי הבניין, במבנה אחד ליחידת דיור (לא כולל את יחידת הדיור הקטנה, עד 55 מ"ר)
 ד. קומת עמודים מפולשת תחשב במניין הקומות המותרות
 ה. בריכת שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד) תותר במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר.

ו. בנוסף, לתא שטח מספר 1, יותרו השימושים הבאים :

קבוצה מספר 1- שימושים חקלאיים :

1. גידולים חלקאיים מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות מבנים לגידול בע"ח למיניהם למעט חזירים
2. מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית המקומית
3. מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית- מיון, אריזה, אחסנה וקירור
4. סככות לאחסון וציוד כלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים

קבוצה מספר 2- שימושים מבוססי פעילות חקלאית

1. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית כפעילות משלימה לפעילות חקלאית, לדוגמא- יקב, בית בד זעיר, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות יבשים, מיצים, תמציות וכו'- כל זאת בכפוף לתנאים הסביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

2. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת רדיית דבש במכוורת, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דיגול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים גידול תבלינים, וצמחי מרפא וכדומה אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקשים יכולה להעשות במרכז מבקרים.

3. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים- ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכדומה ופניות חי. קליטת המבקשים יכולה להעשות במרכז מבקרים

4. טיפול בכלים חקלאיים- מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים בכפוף לתנאים הסביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים

5. שיווק של תוצרת חקלאית ומכירתה- בכפוף לתנאים הסביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים

קבוצה מספר 3- שימושים תומכים לפעילות החקלאית :

1. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים פיסיים של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').
 2. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה- מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב 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

4.1

מגורים בישוב כפרי

באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים

3. 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 מחשוב חשבון אנגלית וכד'. -קייטרינג, אפיה, קונדיטוריה, ייצור שוקולד וכו'. בנוסף יותרו שימושים התואמים את רוח הרשימה לעיל ואשר עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה וביישוב בכלל.

4.1.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. הנחיות למיקום שימושים חקלאיים ושימושים תומכי חקלאות- קבוצות אלו ימוקמו באיזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש מגורים. תותר הסבת מבנים קיימים בתחום המגורים לשימושים אלה.

2. הנחיות וזכויות בניה לשימושי פל"ח- ניתן יהיה למקם מבנה לשימושי פל"ח המשמש כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטון, משפחתון וכד' בצמוד לבית המגורים של בעל המשק או בקומת עמודים או מתחת למפלס הקובעת למבנה בתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות. מבנה פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה ובכפוף לשיקולי הוועדה המקומית.

3. הנחיות סביבתיות ומגבלות לשימושי פל"ח :

- ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מהשפעות הנובעות מפעילות מותרת באיזור 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 המשרד 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, והיא לא תהיה בחזית המגרש.

- פעילות פל"ח שבה נדרשים מים בתהליך הייצור 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 כמשמעים 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, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום 06:00 עד 22:00, עד 45 DBA. בשעות הלילה מ-22:00

מגורים בישוב כפרי**4.1**

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.

4. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי: -מבנה מיועד לפל"ח יהיה תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה מקומית.

תנאים למתן היתרי בניה**ב**

בתא שטח 2, שטח היקף התעסוקה יהיה עד 40 מ"ר בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכביש ו/ או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שירות לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.

תנאים למתן היתרי בניה**ג**

א. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתכלול חניות, גדרות, פילרים, מפלסי מגרש, תשתיות, והכל באישור הועד המקומי והוועדה המרחבית

ב. מבקש ההיתר יחוייב בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצא מבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה

ג. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית, לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני קרקע טבעיים. כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים

ד. אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרך ציבורית למגרשים מוטלת על בעלי המגרש

ה. חניה מקורה תבנה מחומרי בית המגורים ואו מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבניין כמבנה מפולש או בנפרד כמפורט מטה. ניתן לבנות בקו בניה צידי 0 בהסכמת השכן וקדמי 0 מ' באישור הוועדה המקומית. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.

ו. 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 הוועדה המקומית בסמכות הוועדה לאשר גדר בנויה גבוהה יותר

ז. שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מ"ר. בריכה תמוקם במגבלות קווי הבניין. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא ייחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יינתן בתנאי אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וכל רשות מוסמכת נוספת לפי הנחיות הוועדה המקומית ובאישורה.

קרקע חקלאית**4.2****4.2.1 שימושים**

א. עיבוד חקלאי לסוגיו

4.2

קרקע חקלאית

- ב. בתי צמיחה לסוגיהם
- ג. בית גידול לפטריות
- ד. מבנים לגידול בע"ח, למעט חזירים כולל מתקני משנה (מכון חליבה, מכון שטיפה, מנא"ז)
- ה. לולים לגידול עופות למעט גידול אווזים ע"פ חוק
- ו. גידול בעלי כנף לרבות ציפורי נוי ולמעט גידול יענים וגידול אווזים. בחלקה א' בנחלות יותר לולים מבוקרים בלבד.
- ז. מבנים, סככות ומתקנים לצורך הייצור החקלאי- בתי אריזה, 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 הועדה המחוזית מיום 18.03.2010
- ח. דרכי גישה, חניות וגינות
- ט. שימושים וגידולים שאינם מפורטים לעיל- לשיקול דעת הועדה המקומית ועל פי מפרט, באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.
- י. בריכות דגים ע"פ- תכנית מפורטת
- יא. כלביה לרבות פנסיון- ע"פ תכנית מפורטת
- יב. חוות סוסים לטיפול רכיבה, טיפול ופנסיון לסוסים
- יג. כל שימוש אחר בהתאם לתכנית ג/ 21904 ובכפוף לתנאים והמגבלות הקבועים בה.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- א. המרחקים בין מבני המשק יקבעו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- ב. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אויר מים וסביבה ע"י 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 באיזור זה יקבל את אישור מהנדס/ת הועדה.
- ה. כל מבנה חקלאי הנדרש להיתר בניה ידרש לחוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה לפני אישורו בועדה המקומית.
- ו. היתרי בניה יהיו בהסכמת יוזם התכנית.
- ז. בינוי חדש באיזור החקלאי של הנחלה יהיה בעדיפות לצמידות דופן למבנים פעילים קיימים.
- ח. תנאי להיתר- בעת העתקת מבנה משק לגידול בע"ח מהנחלות לאיזור מבני המשק המרוכז, יהיה הפסקת סוג הגידול המועבר בתחום הנחלה והצגת שימוש אחר מותר או הריסה של המבנה

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								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות
(4)	0	(4)	(4)	2 (3)	(2)	2	25	(1)	(1)	120	476	2562	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	2	(6)	(5)	11.8				300	2562	1	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
5	(4)	(4)	3	2 (3)	(2)	1	40	(1)	(1)	60	200	700	2	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)			(7)	(7)	27404	3	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. הגובה ימדד אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר לבין מפלס פני הקרקע הטבעית או החפורה.

ב. תותר העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובלבד שישמרו סה"כ השטחים ואחוזי הבניה המותרים

ג. פלי"ח: לפי קבוצות השימושים בסעיף 4.1. יותרו עד 140 מ"ר לקבוצת שימושים מספר 2 (שמ"ח) ועד 160 מ"ר לקבוצת שימושים מספר 3 (שת"ח). בסמכות ועדה מקומית להתיר ניווד שטחים בין הקבוצות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובלבד שישמרו סה"כ השטחים ואחוזי הבניה המותרים.

(2) 9 מ' לגג שטוח, 10 מ' לגג משופע.

(3) בנוסף תותר עליית גג.

(4) ראה תשריט מצב מוצע.

(5) יותרו עד 4 יחידות אירוח, עד 40 מ"ר לכ"א, ע"פ התקנים הפיסיים של משרד התיירות.

(6) 7 מ' לגג שטוח ו-9 מ' לגג משופע..

(7) ע"פ תכנית ג/21904 או לפי טבלה 5.2 מתוך תכנית ג/17676- מצורפת לחוברת הוראות זו.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתר בניה ינתן על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש.

תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הבקשה להיתר.

6.2**עיצוב אדריכלי**

א. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

ב. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזית לרחוב. מקומות תליית הכביסה יתוכננו מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה.

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.

ד. בכל מגרש יוקצה מקום למיכל ולאיסוף אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. המיכל ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.

ה. הצבת צלחות לקליטת שידורים תותר בצידו האחורי של המגרש בלבד.

ו. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות באזורי מגורים וחלקות א' חקלאיות.

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.

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.

ט. לא יותרו עמודים בודדים מעל גובה 3 מ'.

י. גדרות בנויות בחזית המגרשים ייחופו באבן לקט טבעית.

יא. פילרים חדשים ייבנו כחלק אינטגרלי מגדר המגרש בחזית (אם קיימת).

6.3**דרכים וחניות**

1. החניה תהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

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.

3. הגישה למבני פל"ח תתבצע אך ורק מחזית נחלה לרחוב. לא תותר התווית דרכים חדשות לשימושי פל"ח מדרכים חקלאיות בעורף הנחלה.

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.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישור תכנית זו תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

6.5

חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה 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 מ'

בקו מתח נמוך תיל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ'

בקו מתח נמוך תיל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות 300 מ): 20 מ' מציר הקו

בקו מתח על עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 35 מ' מציר הקו

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מכבלי מתח נמוך: 0.5 מ'

מכבלי מתח גבוה: 3 מ'

מכבלי מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל

מארון רשת: 1 מ'

משנאי על עמוד: 3 מ'

6.6

ביו, ניקוז, מים, תברואה

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 הישוב, 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 ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

5. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

6.7

תקשורת

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.

6.8

פסולת בניין

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי הריסות מבנים ופסולת בניה לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה לשטחה.

6.9	סטיה ניכרת
	תוספת יחידות דיור/תוספת קומות במגרש בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.
6.10	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
6.11	פיתוח תשתית
	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
6.12	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני והסתרת המערכת טעון אישור מהנדס הועדה.
6.13	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתרי בניה לתכניות לפיתוח מתוף תכנית זו: סימון עצים בוגרים בתכניות וקבלת אישור פקיד היערות לעקירה ו/או העתקת עצים
6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	הוראות נוספות לשימושי פל"ח בתא שטח 1: (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, פירוט 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 הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, וו"ד יועץ תחבורה בדבר כושר 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 מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד 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 (פל"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 למתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב

תנאים למתן היתרי בניה	6.14
<p>אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה / שיימושי פל"ח הינו הסדרת בניה קיימת / שימושים לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש.</p> <p>ח. היתר בניה לשימושים הנ"ל יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ט. לא יינתנו היתרי בניה למבנים ולשימושים הנ"ל ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p>	
שרותי כבאות	6.15
<p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לבצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להיתר בניה.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.16
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 ובביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.</p>	
פעילות חקלאית	6.17
<p>הוראות נוספות לקרקע החקלאית - תא שטח 3 בתי גידול לבעלי חיים :</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח שהוא ההיתר.</p> <p>- בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי אקולוגי.</p> <p>- 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 תוכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.</p> <p>- ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים :</p> <p>א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 4.2. ב.</p> <p>הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה על פי הוראות תכנית זו.</p>	
פעילות חקלאית	6.18
<p>הנחיות סביבתיות לקרקע החקלאית- תא שטח 3 א. כללי :</p> <p>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>	

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. 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 שיכון מבעלי חיים, בקר וצאן, על פיה בעלי החיים מוחזקים במבנה מקורהתכנון זמין ע"ג שכבת ריפוד קש או חומרי רפד אחרים, המחודשת כל יום או כל מספר ימים על ידי חומר ריפוד המיועד לספוג את הרטיבות ולאפשר היווצרות זבל מוצק. ג.הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, היבטים סביבתיים:

ג.1. רפת חבל 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 (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול 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 יישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים. ברפת בשר ו/או בדיר צאן שיכון בעלי 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 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.

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 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

6.18

פעילות חקלאית

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 לכליוי פגרי עופות משרפות או בורות אטומים. פתרון כזה מחייב תאום עם השרות הווטרינרי.

6.19

פעילות חקלאית

המשך הנחיות סביבתית לקרקע החקלאית- תא שטח 3 ג 3 -אווזים ועופות מים :

15. אין לגדל אווזים לצרכי פיטום על פי 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 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 לכליוי 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 יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.

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

22. אחזקה ושימוש בחומרים מסוכנים מחייבים קבלת היתר רעלים על פי חוק.

אחסון חומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לנדרש בתקנות וחוקי החומרים המסוכנים. תחום ההשפעה /סיכון לא יחרוג מתחום המגרש.

23. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות וכן בהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

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".

25. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את מי שנכנס אליו.

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.

27. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

28. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית. ג. 6 פסולת חקלאית :

6.19

פעילות חקלאית

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.
30. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במיקום מוסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
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.
32. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק.
- ג.7 שפכים, תשטיפים וביוב:
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.
34. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
35. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הרשות המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.
- ג.8 אחסון דלקים:
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.
37. הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה המתעדכנות מעת לעת והרשויות הרלוונטיות.

6.20

פעילות חקלאית

- רעש:
1. 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 ויהיו מטרדי רעש, על היזם לנקוט בכל אמצעי שיידרש על ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת הרעש.
2. איכות אוויר:
- כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או מטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים: 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.
3. 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 3-ב', 42א' -73). - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב -1992.
4. מטרדי תנועת כלי רכב: 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. היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של התוכנית הינו 15 שנים ממועד כניסתה לתוקף





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 הקרקע (תכנית)	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 מבנים אחוזי)	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	3	3	5		עד 300 מ"ר	עד 300 מ"ר	עד 300 מ"ר	עד 300 מ"ר	1	6
בע"ח או בתי צמיחה	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.



20/08/2013

1303TM6337

עמוד 27 מתוך 53