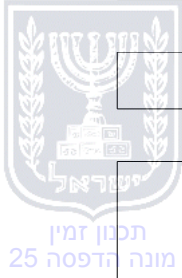


הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0834069

ג/25938 קביעת הגבול בין יעוד מגורים ויעוד חקלאי רמת צבי 5-17092



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 204-0834069
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 10/08/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ברמת צבי גוש 17092 חלקה 5, משנה את שטח יעוד המגורים בישוב כפרי והחלוקה בין ייעוד מגורים בישוב כפרי לייעוד חקלאי על מנת לאפשר לבעלי הנחלה לנצל כל זכויות הבניה שמגיעות להם ע"פ התב"ע החלה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25938 קביעת הגבול בין יעוד מגורים ויעוד חקלאי רמת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

צבי 5-17092

ומספר התכנית

204-0834069

מספר התכנית

24.870 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי הגלבוע
 קואורדינאטה X 238993
 קואורדינאטה Y 721202

1.5.2 תיאור מקום

רמת צבי גוש 17092 חלקה 5 מול כביש 717

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : רמת צבי

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת צבי			

שכונה רמת צבי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17092	מוסדר	חלק		4-6, 10

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 1/1. ב. הוראות תכנית תמא/ 1/35/1 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
13/03/2018		6224	7729	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס'- 204-0372060 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	204-0372060
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21904



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיסא עומרי עבד אלראזק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		מיסא עומרי עבד אלראזק		תשריט מצב מוצע 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	2		מיסא עומרי עבד אלראזק		תשריט מצב מוצע 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/10/2020	מיסא עומרי עבד אלראזק	11: 54 30/10/2020		לא

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגודה חקלאית	אחר	(1)		אגודה חקלאית שיתופית רמת צבי	רמת צבי			04-6531634	04-6532737	alonrodberg@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ישוב רמת צבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית שיתופית רמת צבי	רמת צבי		(1)	04-6531634	04-6532737	alonrodberg@gmail.com

(1) כתובת: ישוב רמת צבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נוף הגליל	ברוש	21	046084621		0525600345a@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	ברוש	21	04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
קבוצה מס' 1 (שימושים חקלאיים מותרים ביעוד מיגורים ביישוב כפרי)	שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים : - גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. - מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצה מס' 2 (שימושים מותרים ביעוד מיגורים ביישוב כפרי)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. עבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא : מחלבה, מגבנה, יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב- חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גידול פירות אקזוטיים, גידול רבוי יחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים 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 שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
קבוצה מס' 3 (שימושים מותרים ביעוד מיגורים ביישוב כפרי)	שימושים תומכים לפעילות החקלאית בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. א-תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן : אחסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיססים לתכנון של משרד התיירות) הסעדה שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא , בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד') ב. משרדים למקצועות החופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישבים- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים וזימות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון : 1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית. 2. עיצוב אופנה , עיצוב המוצר המיקומי וקידומו.

מונח	הגדרת מונח
	<p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחד במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הקטנת שטח מגורים בנחלה והסדרת שימושים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הקטנת שטח יעוד המגורים וקביעת הגבול בין יעוד מיגורים ויעוד חקלאי.

2- קביעת הוראות וזכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	5,973	24.02
קרקע חקלאית	18,897	75.98
סה"כ	24,870	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,986.81	7.99
קרקע חקלאית	22,877.48	92.01
סה"כ	24,864.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

מגורים ושימושי פל"ח כמפורט להלן:

מגורים:

1. יח"ד במבנים נפרדים.
 2. מחסן גינה, חניה מקורה, בריכת שחיה, מקלטים.
 3. יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח/ו/או תומכים פעילות חקלאית).
 4. צימרים.
- לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.
- השימושים יהיו בהתאם לקבוצת שימוש מס' 1 וקבוצת שימוש מס' 2 וקבוצת שימוש מס' 3 המפורטות בסעיף 1.9

4.1.2**הוראות****4.2****קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

- 1- עיבוד חקלאי: מטעים, פרדסים, מרעה, בתי צמיחה.
 - 2- מבנים לגידול בעלי חיים כגון: דיר צאן, רפת חלב, מפטמה, אורווה, לול פטם, לול ביצים.
 - 3- מבנים סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה כגון בית אריזה ומחסן חקלאי.
 - 4- עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית כגון בית רדיה, משרד משקי.
 - 5- דרכי עפר, חניה ודרכי שירות לצורך תחזוקה, עיבוד חקלאי או בטחון.
 - 6- מתקנים הנדסיים וקווי תשתית תת קרקעיים.
 - 7- תעלות ניקוז.
 - 8- כל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי.
 - 9- יתאפשר השימוש במתקנים סולריים על גגות המבנים החקלאיים.
- * לא תותר הקמת מפעל קומפוסט (אלא לשימוש עצמי בלבד).
- * לא יותר הקמת מרכז מזון לבעלי חיים (אלא לשימוש עצמי בלבד).
- * לא תותר בשטח הפתוח על חלקה א', אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה, ואינה חורגת בהקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות של שימוש דומה בתוך מבנה.
- * מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904 בהתאם למותר באזור רגישות 6.

4.2.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
(5)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	2	8.5 (2)	3 (1)	35	750			150	600	1980	1	מגורים בישוב כפרי
(5)	(4)	(4)	(4)		2	6.5	4 (7)	35	160 (6)				160	1980	1	מגורים בישוב כפרי
(5)	(4)	(4)	(4)		2	6.5		35	140				140	1980	1	מגורים בישוב כפרי
(5)	(4)	(4)	(4)		2	6.5		35	138 (8)				138	1980	1	מבני משק מגורים בישוב כפרי
(9)	(9)	(9)	(9)		1			80	80%				80%	22890	10	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 בנייה בקו בנין 0 בין שטח המגורים בישוב כפרי לשטח החקלאי של אותה נחלה.

ב- 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.

ג- השימוש לקבוצה מס' 3 בשימוש הפליח, (תחת ייעוד של " מגורים בישוב כפרי") הוא " מסחר, תעסוקה ותיירות".

ג- בהתאם למבנים קיימים עפ"י היתר כחוק, בכל מקרה לא יותר מ- 60% סה"כ שטחי בניה בשטח המגורים לכל השימושים.

ד- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

ה- זכויות הבניה בקרקע החקלאית הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה. בהתאם למותר באזורי רגישות 6. בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 102.

דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 3 יחיד רגילות במבנים נפרדים.
- (2) 8.5 מ' לגג שטוח ו 9.5 מ' לגג רעפים.
- (3) שטחים אלו יהיו מסה"כ השטחים הכוללים ולא בנוסף.
- (4) קוו בניין לבנייה מוצעת יהיה 3 מ' וקוו בניין לבנייה הקיימת יאושר לפי הקיים ערב אישורה של תכנית זו.
- (5) קוו בניין לבנייה מוצעת יהיה 5 מ' וקוו בניין לבנייה הקיימת יאושר לפי הקיים ערב אישורה של תכנית זו.
- (6) השימוש מתייחס לתיירות תעסוקה ומסחר.
- (7) 4 יחידות אירוח.
- (8) מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים.
- (9) ע"פ קו בנין קיים למבנים קיימים, וע"פ דרישות משרד החקלאות למבנים חדשים מוצעים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25




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

א- לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל, או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
 ב- לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכנן מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעת רצון הוועדה המקומית.
 ג- הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצדו האחורי של המגרש מבנה.
 ד- לא תותר הצבת אנטנות סולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.
 * מבנה המיועד לפעילות פלי"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית.
 * כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית.

6.2**סביבה ונוף**

הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה:
 א- ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.
 ב- לא תותר פעילות פלי"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 יצורם שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פלי"ח תותנה באשור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.
 ג- לא תותר פעילות פלי"ח המשמשת אך ורק לאחסנה גלויה או פתוחה.
 ד- לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.
 ה- לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.
 ו- בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים (ולא יהיה בחזית המגרש).
 ז- איכות האוויר:
 ככל שפעילות פלי"ח שלדעת הוועדה המקומית חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, תועבר הבקשה לחו"ד המשרד להגנת הסביבה לצורך קביעת המצעים הנדרשים למניעת מטרדי אוויר, ריח, רעש וכד' כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.
 רעש:
 מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים כפרי לשעות היום והלילה, לימי 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.
 ט- במידה ותתקיים סתירה בין השימוש החקלאי לשימוש הפלי"ח תינתן עדיפות לשימוש החקלאי ביעוד החקלאי הסמוך.

<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>הסדרת נושא האיחוד והחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. הרישום יעשה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וואר חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1- מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים בשין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה, ומלאכה, תיירות ומבני ציבור 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 אירי 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 0.50 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים וואו 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 התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.0 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כירה במרחק הקטן מ- 10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ לא עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.5</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>		
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1- מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3- ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4- הנחיות משרד הבריאות : א- פתרון קצה מאושר לסילוק שפכי הישוב הוא מט"ש בית שאן, לפיכך לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו, אלא לאחר שכל שפכי האזור המשקי יחוברו בפועל למט"ש בית שאן. ב- תכנית אב לביוב למושב תוגש לאישור הרשויות תוך 3 שנים, לכל היותר, ממועד אישורה של תכנית מפורטת. ג- תנאי למתן היתר בניה למבנים שונים ביצוע עבודות מים וביוב בהתאם לנספח מים וביוב המצורף לתכנית זו. 5- סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>ניצול וניהול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום :</p> <p>1- תכנית מקומית או תכנית מפורטת הכוללת תוספת שטח לבינוי, לרבות דרכים, תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי, התכנית תכלול פתרונות לניהול ושימור נגר כגון : חידור תת קרקעי, הפנייתו מן השטחים הבנויים לשטחים פתוחים, השקיה, אגירה והפנייתו לנחלים. התכנית תכלול אמצעים והנחיות לצמצום נקזי נגר והצפות כתוצאה מפעולות הבינוי בתכנית, והכל לפי העניין.</p> <p>2- התכנית החלה בתחום אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי כמסומן בתשריט, תועבר לחוות דעת רשות המים לעניין החדרת נגר עילי למי תהום וקביעת הוראות בתכנית לעניין זה. הגנה על איכות מי תהום מניעת זיהום</p> <p>1- בשטח בעל חשיבות גבוהה מאד להחדרה ולהעשרה של מי תהום, לא תאושר תכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי תהום. במקרים חריגים, ניתן יהיה לאשר תכנית או היתר לאחר שמוסד תכנון דן בהמלצות נספח הגנה על מי תהום בהתאם להנחיות בנספח ב'3 לתכנית תמ"א 1, והבטיח אמצעים למניעה של זיהום מי תהום ולאחר קבלת חוות דעת רשות המים.</p> <p>2- בשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה ולהעשרה של מי- תהום, תכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי- תהום, תכלול נספח הגנה על מי תהום בהתאם להנחיות בנספח ב'3 לתכנית תמ"א 1.</p> <p>3- בשטח בעל חשיבות בינונית להחדרה ולהעשרה של מי- תהום, תכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי- תהום, תכלול נספח הגנה על מי תהום בהתאם להנחיות בנספח ב'3 לתכנית תמ"א 1. מוסד התכנון רשאי לפטור מהכנת הנספח לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4- בשטח בעל חשיבות נמוכה להחדרה ולהעשרה של מי תהום, בתכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי תהום, לא יידרש נספח העגנה על מי תהום אלא במקרים בהם סבר מוסד תכנון, לאחר</p>	<p>6.7</p>

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>שהתייעץ עם המשרד להגנת הסביבה, כי יש צורך בהכנת הנספח, על פי חומרת הזיהום הפוטנציאלי והרגישות המקומית של השטח.</p> <p>5- מתקני מים לא ידרשו לנספח הגנה על מי תהום.</p> <p>6- תכנית או היתר לקוי דלק בשטח בעל חשיבות גבוהה מאד להחדרה ולהעשרה של מי תהום תידרש להכנת נספח הגנה על מי תהום. ביתר השטחים בעלי חשיבות גבוהה, בינונית ונמוכה תידרש התייעצות עם רשות המים.</p> <p>7- לא תאושר תכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי- תהום בתחום אזורי מגן סביב באר, אלא לאחר התייעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>8- תכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי תהום הינה תכנית הכוללת:</p> <p>8.1- מתקנים המשתמשים בכמות דלק או חומר בעירה (למעט גז) שווה ערך העולה על 100 מ"ק לשנה.</p> <p>8.2- מתקנים המייצרים חומרים רעילים (לרבות סולבנטים ומתכות כבדות).</p> <p>8.3- מתקנים המשתמשים בחומרים מסוכנים למי תהום דוגמת דלקים ותעשיות נילוות.</p> <p>8.4- מתקנים ומטמנות לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית או רעילה.</p> <p>8.5- מטווחי ירי פתוחים.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>היתר בניה לתוספת הבניה מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעסקה 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 לכל בניה ופיתוח בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחי לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p align="center">פסולת חקלאי:</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.12**

- 1- זבל עופות יפונה מהלול בדרכים הבאות :
למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 2- משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה צהיה מותאמת לפעולות הניקוי.
- 3- הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה כגון : אתר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד מיחזור פסולת אורגנית או דפיזור והתנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואתיים.
- 4- האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל ויצגו מסמכים רלוונטיים.
- 5- האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.
- 6- פגרי עופות כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים - פסדים 1981.

קולטי שמש על הגג**6.13**

- 1- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 2- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- 3- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

שרותי כבאות**6.14**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

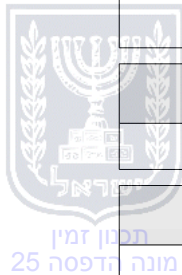
תנאים בהליך הרישוי**6.15**

- הוועדה המקומית תודיע לוועד היישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פלי"ח וינתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר.
- באחריות הוועד המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.
- א- חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
 - ב- תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי, בתחום הנחלה.
 - ג- לא יינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם - לפי שקול דעת מהנדס הוועדה המקומית : חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים, רשות ניקוז ירדן דרומי, בנושא סילוק השפכים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
 - ד- 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, מקורות הספקת מים, לחשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
 - 2- מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.



6.15	תנאים בהליך הרישוי
	<p>3- הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.</p> <p>4- תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.</p> <p>ה-תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה שימוש לכל המכנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו, בידי הועדה המקומית שקול דעת להתרת שמושים לפל"ח בשונה מהוראות תכנית זו ובתנאי שאין בהם כדי להוות מטרד.</p> <p>ו- היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ז- לא יינתנו היתרי בניה ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ח- תנאי למתן היתר בניה שכדי לממשו יש צורך בעקירה או העתקה של עצי בוגרים יהיה אשור פקיד היערות.</p> <p>ט- תנאי למתן היתר בניה הינו העברת תכניות מפורטות של פתרון ביוב נספח ביוב לאשור רשות ניקוז ירדן מקומי.</p> <p>י-תנאי להיתר בנייה תהיה התיחסות מהנדס הביטוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתוצאות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.</p> <p>יא- הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לתכניות מתאר ותכניות מפורטות ל"שמושים קולטי מבקרים":</p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p> <p>יב- גגות המבנים יאפשרו הקמת מתקני פוטו וולטאי, צורת הגגות והעמדת המבנים יתוכננו באופן שיאפשר</p> <p>מתקני פוטו וולטאי על גגות המבנים הכל בכפוף להוראות והתנאים הקבועים בתמ"א 1 פרק אנרגיה -מתקני פוטו וולטאי.</p> <p>יג- לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכדי לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית)</p> <p>יד- הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
6.16	<p>תנועה</p>
	<p>דרכי גישה פנימיות לנחלות, תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות נחלות, לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p>
6.17	<p>תנאי להפעלה</p>
	<p>כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>
6.18	<p>מבנים קיימים</p>
	<p>א- ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>1- הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2- לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p>

מבנים קיימים	6.18
<p>3- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. ב- מעמד של המבנים הקיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התח"ב.</p>	
	6.19
<p>היטל השבחה יוטל ויוגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
זכויות בניה מאושרות	6.20
<p>אין בהוראות תכנית זו לפגוע בחוקיות מבנה מכח היתר כחוק.</p>	



ביצוע התכנית	7
	7.1 שלבי ביצוע
	7.2 מימוש התכנית
<p>זמן מעושר למימוש התכנית הינו מיידי</p>	

