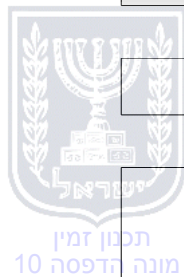


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0803437

אלי עד נחלה 15



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גולן

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על נחלה 15 במושב אליעד.

בשטח התכנית חלות התכניות המאושרות הבאות: ג/21624, ג/8677, ג/17747.

תכנית ג/21624 מאפשרת שימושים למגורים בישוב כפרי ומבנה משק, תכנית ג/8677 מאפשרת שימושים לאירוח, תכנית ג/17747 אפשרה תוספת שימוש לבריכת שחיה.

תכנית זו מאפשרת מאפשרת הצרחת שטחים בין שני הייעודים ללא שינוי סה"כ השטח בכל ייעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



אלי עד נחלה 15

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

219-0803437

מספר התכנית

8.087 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

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) (4)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	269275
קואורדינאטה Y	745675

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אלי-עד

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלי-עד		15	

שכונה מושב אליעד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		109

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
14/03/2017		4352	7476	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 21624 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 21624
01/09/1996		4646	4439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8677. הוראות תכנית ג/ 8677 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 8677
21/05/2012		4181	6419	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17747
23/10/2006		304	5590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13973. הוראות תכנית ג/ 13973 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13973

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספח הביוב של ג/21624.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סאלח ספדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאלח ספדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	,תשריט מצב מאושר	17: 28 08/06/2022	סאלח ספדי	20/05/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	דוד אנקוה (1)			אלי-עד		15	04-6763661	04-6762073	ankavadavid@gmail.com
	פרטי	עדינה אנקוה (1)			אלעד		15	04-6763661	04-6762073	adinankava@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב אלי עד ד.ג. רמת הגולן מיקוד 1292700.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד אנקוה			אלי-עד	(1)	15	04-6763661	04-6762073	ankavadavid@gmail.com
פרטי	עדינה אנקוה			אלעד	(1)	15	04-6763661	04-6762073	adinankava@walla.com

(1) כתובת: מושב אלי עד ד.ג. רמת הגולן מיקוד 1292700.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדובר בקרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנד"א אדריכלות	עורך ראשי	סאלח ספדי	11706		מגידל שמס	מגידל שמס) (1	152	04-6959232	04-6959246	saleh.saf06@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	פארס אבו גבל	1029		מגידל שמס	(2		04-6985535	04-9880190	fareseng@gmail.com

(1) כתובת: מגדל שמס רמת הגולן מיקוד 1248300 ת.ד. 152.

(2) כתובת: מגדל שמס רמת הגולן מיקוד 1243800.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
קבוצה מס' 1-שימושים חקלאיים(ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמחיה לסוגיהם, לרבות גידול בעלי חיים למיניהם. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. מבנה שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצה מס' 2-שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	עבוד תוצרת חקלאית מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו 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 וריבוי ייחורים וצמחים גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, פינות חי, סוסים וכד. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי והמנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'. ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים וזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג,

מונח	הגדרת מונח
	יוגה ועוד. בריכה טיפולית. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד' לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

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

הצרכת שטחים בנחלה 15 ללא שינוי בשטחי הייעודים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרכת שחים ללא שינוי סה"כ שטחי הייעודים לפי סעיף 62א(א)1 לחוק.
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
3. תוספת זכויות בנייה ברשות כפרית 175 מ"ר לפי סעיף 62א(א)17 (7% או 50מ"ר).
4. שינוי גובה מבנה לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	15A
מבני משק	15B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	15B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה משק	5,587	69.09
מגורים בישוב כפרי	2,500	30.91
סה"כ	8,087	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	5,586.81	69.08
מגורים בישוב כפרי	2,500.25	30.92
סה"כ	8,087.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

א. ישמש למגורים, מבני עזר, חניה. בשטח יותרו 2 יח"ד ויחידה קטנה עד 55 מ"ר.

ב. בנוסף לשימוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) לצרכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות בסעיף 1.9 (הגדרות).

לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל. (במידה ותתקיים סתירה בין שימוש הפלי"ח לשימוש החקלאי תינתן עדיפות לשימוש החקלאי).

ג. מבני משק שאינם לגידול בע"ח ומבני עזר נוספים הקיימים בתחום המגורים ערב אישור תכנית זו ויחושבו כמבנים קיימים לפי סעיף 6.10.

4.1.2**הוראות****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

א

א. הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח:

קבוצות מס' 2 ו-3 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש מגורים. יחד עם זאת במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להיתר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלק המגורים.

ב. הנחיות למיקום פלי"ח:

ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פלי"ח המשמש בעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון, וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פלי"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פלי"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.

תנאי להיתר בנייה כנ"ל הגשת תכנית בניו ופתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות. התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לעילות המבוקשת.

ג. הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפלי"ח:

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, האויר או מים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/ שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מו האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פלי"ח תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה,

4.1

מגורים בישוב כפרי

משרד הבריאות, ורשות הכבאות.

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

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

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

ו. מס העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.

ז. איכות אויר:

ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון, לסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם החוק למניעת מפגעים.

ח. רעש:

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

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

י. בשלב הבקשה להיתר בניה יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ומתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.

י"א חניה ותחבורה:

זיקת הנאה בדרך משותפת

דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בניוי והסדרי תנועה שתצורף להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות. בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר, תירשם זיקת הנאה זו בטאבו לטובת 2 בעלי הנחלות הסמוכות ולטובת האגודה לצורך מכבר רכב לפניו וחרום.

י"ב. תנאים להיתר:

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

י"ג. בדיקת תשתיות וכשר נשיאה:

לאחר ניצול של 30% מסך הכל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח' אירוח כפרי יעד 10 שימושים " מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלדיה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת " נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב. ע"י האגודה החקלאית,



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ובאישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p> <p>הקמת בריכת שחיה ע"פ תכנית ג/177.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהיה תואם הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמר באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים : בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים בסדרי גודל שך 60*40 ס"מ.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תותר חניה מקורה בקו קדמי וצדדי 0 בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בנין 0.</p>
ד	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>שימוש במבני פל"ח כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים א' תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים :</p>
	<p>א. תותר הקמת מבני משק חקלאיים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק, תותר אחסנת כלים חקלאיים וגידולים ללא שימוש בחומרים מסוכנים. בשטח זה יותרו מבנים קיימים המשמשים לגידול בע"ח. מבנים חדשים לגידול בע"ח יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות, משרד הבריאות והגנת הסביבה. תותר הקמת משרד משקי בשטח של 70 מ"ר.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תנאי להיתר :</p> <p>1. תנאי להיתר היינו משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית. 3. תנאי להיתר בנייה היינו עמידה בכל ההנחיות הסביבתיות למבני משק חקלאיים על פי המפורט בסעיף 6.17.</p>

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	מזרחי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	8.5		50	50%	%	%	2%	48%	5587	15B	מבני משק	מבני משק
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9.5	(2)	26		150			775	2500	15A	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9.5	(3)		160				160	2500	15A	מגורים	בישוב כפרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	9.5			200				200	2500	15A	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	9.5	9.5	(3)		160				140	2500	15A	מגורים	בישוב כפרי

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:

גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השנים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות בתנאי שסה"כ זכויות הבנייה תשמרנה. תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים בישוב כפרי לשטח המשקי של אותה נחלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לפי תשריט מצב מוצע.
- בנוסף לשתי יחידות דירות קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- עבור גגות שטוחים יותר 8 מ' ועבור גג רעפים יותר 9.5 מ'.
- שתי קומות וגג רעפים.
- לפי סעיף 4.1.2 למבנים מקבוצה 3 בלבד בהתאם להגדות בסעיף 1.9.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים מקבוצה 2 לקבוצה 3 ולהפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלה על 300 מ"ר.
- לפי סעיף 4.1.2 למבנים מקבוצה 1 בלבד בהתאם להגדות בסעיף 1.9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים להיתר בנייה

א. לבקשה להיתר לשימושי פל"ח יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים 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 גלם ואופן אחסנתם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.

ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.

ג. לא יינתנו היתרי בניה לשימושי פל"ח מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שקול דעת הוועדה המקומית), חו"ד משרד החקלאות למבנים חקלאיים, ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי, חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון (לפי שקול דעת הוועדה המקומית).

ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ה לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ד. 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, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.

ה. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.

ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעלי הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.




ז. לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

ח. כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשימושים מקבוצות 2 ו-3 כמפורט בסעיף 4.1.1 ב מוקמו באזור המגורים בנחלה. במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים מקבוצה 2 בחלק המגורים, יהיה זה מסמכותה להתיר שימושים מקבוצה 2 (למעט טיפול בכלים חקלאיים) בשטח החקלאי הצמוד לחלקת המגורים בהתאם לנהלי רמ"י.

ט. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.

י. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקת כנדרש בחוק.

יא. בהתאם להוראות תמ"מ 3/2 שינוי 5 סעיף 4.2, הבניה בשטחים בעלי טופוגרפיה שמעל 20%

 <p>תכנון זמין הדפסה 10</p>	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>יבנו באופן שתשמור על חזות קו הרקיע ולא תפגע בטקסטורה הקיימת בשטח וזאת בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יב. בצוע ומימוש התכנית יעשה בד ההד עם בצוע מערכות התשתית, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>יג. הוצאת היתרי בניה מותנת בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.</p> <p>יד. לא יינתנו היתר בניה המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה אלה לאחר שימולאו כל הדרישות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוודא הוועדה המקומית לתכנון ובניה שבוצעו תשתיות ביוב המאפשרות חיבור הבתים למערכת ביוב מרכזית פעילה בישוב ודרכה לפתרון הקצה המאושר. 2. אישור בקשה להיתר בניה לעבודות מים וביוב ע"י משרד הבריאות. <p>יה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סכונים סייסימים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p> <p>יו. בשלב הבקשות להיתר בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור תחום הכנרת. תנאי להיתר בניה הינו חו"ד רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה, השלמה בפועל של החלפת קו הפלדה הצפוני המאסף את שפכי התכנית, מנקודת חיבור מכון השאיבה ד-י" שכונה הסורית" ועד לנקודת התחברות למכון הביוב הקיים "גשור".</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.3 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
	<p>6.4 קולטי שמש על הגג</p> <p>קולטי שמש/אנרגיה סולרית על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש/ סולרית כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש/ סולרית כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>

א. תנאי למתן התר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

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

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

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ' ארון רשת

3 מ' שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

<p>6.6 שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.7 חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.8 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה היינו אישור תשריט אחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב. רישום החלקה יהיה עפ"י סעיף לחוק התו"ב.</p>	
<p>6.9 מבנים קיימים</p>	<p>6.9</p>
<p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים: 1. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. 2. לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. 3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ומסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.10 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.10</p>
<p>הוראות עיצוב ארכיטקטוני א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים. ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב, לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית. ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שידורים תותר רק בציידו האחורי של המגרש/ המבנה. ד. לא תותר הצבת אנטנות סולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.</p>	
<p>6.11 ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>יש לדאוג שנגר עילי נקי יוזרם לסביבה ו/או במערכת הניקוז האזורית לכוון הנחלים ולכנרת.</p>	
<p>6.12 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.12</p>
<p>היתר לתוספת בניה מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>	
<p>6.13 פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>עודפי חפירה ופסולת בנין היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	

<p>6.13 פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגבול בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. תנאי לתחילת פתוח השטח, לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר, סלילה וכד' יהיה קבלת היתר בניה להקמת תחנת שיאבה ראשית לשפכי הישוב במיקום שנקבע עבורה בנספח ביוב לתכנית מתאר ג/13164 או בסמוך לו בתיאום עם רט"ג.</p>	
<p>6.15 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.15</p>
<p>הנחיות נופיות סביבתיות</p> <p>1. מבנים חקלאיים</p> <p>המבנים ייבנו מחומרים טבעיים ובלתי בורקים. יש לעשות מאמץ להשתמש בגווני כהים יחסית שיבלטו פחות על רקע הצמחייה מסביב.</p> <p>2. פיתוח וגינון</p> <p>בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה לפי תכנית עיצוב אחידה שתתייחס לאופיו הקיים של הישוב והאזור. התכנית תוגש כחלק מבקשה להיתר.</p> <p>השימוש יהיה בצמחיה ארצישראלית מתאימה לאזור ובפרטי פיתוח טבעיים ככל האפשר התואמים את אופי האתר.</p> <p>כמו כן יהיה בה שימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות, רחובות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).</p> <p>תכניות הפיתוח יכללו: תכנית פירוקים, עבודות עפר, פיתוח מפורט, צמחיה והשקיה וחוברת פרטים מפורטת.</p> <p>שטחי הגינון יוגשו כחלק מהתכנית המפורטת. יש כאמור להשתמש בצמחיה חוסכת מים וצמחי א"י.</p> <p>צמחיה מומלצת:</p> <p>מייש גשר הזיז, זית, אדר סורי, אלה ארץ ישראלית, חרוב מצוי, תות לבן, שקד מצוי, כליל החורש.</p> <p>ברצועות הגינון יעשה שימוש נרחב בשיחי אלת המסטיק, הדס, יערה, רוזמרין ואזוביון ליצירת רצף של ירוק וצבע.</p> <p>3. תאורה</p> <p>יש להקפיד שכל תאורה היקפית תופנה פנימה לשטח האתר ותהיה נצפית כמה שפחות מחוץ אליו.</p>	
<p>6.16 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.16</p>
<p>הוראות מיוחדות והנחיות סביבתיות למבני משק חקלאיים</p> <p>פסולת חקלאית:</p>	



1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה המועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להוצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקומות מים, מניעת זרימת של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בווקום, בחומצה או כל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת- הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים. (פסדים) התשמ"א (1981).

חומרים מסוכנים:

1. איחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי חוק.

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

3. שימוש בתכשירי הדברה/ריסוס וחיטוי ליד מבני מגורים או מבנים אחרים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א 2001.

4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלוטת ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי- מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

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

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

אחסון דלקים:

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

במאצרה לא יהיה פתח ניקוז תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות שאיבה חיצונית (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).

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

שפכים ותשטיפים וביוב:

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכותיות השפכים הצפויות.



6.16

הנחיות מיוחדות

3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכותיות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

4. משקי גידול בעלי חיים שיוקמו באתר יכללו מערכת ומתקנים אשר ימנעו זיהום צי נגר עילי וזיהום מי תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת- זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

איכות אויר:

1. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

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

-תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב- 1962.

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

-תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992.

-חוק למניעת שריפות בשדות התש"י- 1949.

רעש

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה