

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0988592

הוספת זכויות בניה בנחלה מס' 32 - דבורה

צפון

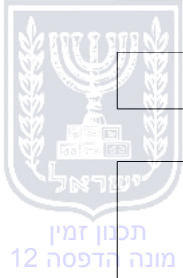
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

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

מטרת התכנית :

1. הוספת זכויות בניה בנחלה ליחידת דיור מס' 2 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/14304 המאושרת - מושב דבורה.
2. שינוי קו בנין אחורי בהתאם לתשריט.



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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת זכויות בניה בנחלה מס' 32 - דבורה
------------	-------------------------------	------------------	--

מספר התכנית 204-0988592

1.2 שטח התכנית 9.152 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
הגלבוש
קואורדינאטה X 225225
קואורדינאטה Y 717600

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבוש - חלק מתחום הרשות : דבורה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דבורה	דבורה	32	

שכונה דבורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20766	מוסדר	חלק	54	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
14304 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14304 בתחומה של תכנית זו. תכנית זו כפופה לנספחים הרלוונטיים של תכנית ג/ 14304.	6689	1122		07/11/2013
21904 ג/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017



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				האני בשארה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		האני בשארה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/08/2021	האני בשארה	12: 35 09/03/2022		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	20/05/2021	האני בשארה	12: 47 09/03/2022		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	עידו יניב			דבורה	דבורה	32	04-6499263		ido@priniv.com
	פרטי			מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	דבורה	דבורה		04-6499022	04-6499467	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עידו יניב			דבורה	דבורה	32	04-6499263		ido@priniv.com

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	חרמון	2	04-6560521	04-6558211	tzafontichnun@rmi.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	האני בשארה	05367		נצרת	שכ רוס	9 א	04-6572496	04-6572496	bishara.hani@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אוסאמה אליאס	691		נצרת	ש נמסאווי	48	04-6452501	04-6562268	u0504650282@gmail.com



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
בית אריזה	מבנה המיועד למיון, טיפול, אריזה, אחסון ואחסון בקירור של תוצרת חקלאית.
בית צמיחה	מבנה מבוקר לגידול צמחים המיועד לכסות ולהגן על צמחים, עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון חממות, בתי רשת, ובתי גידול אחרים.
מבנה לגידול בע"ח	כל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בע"ח כולל מבנים לאחסון, ריכוז וגידול בע"ח, לרבות חצרות פתוחות, סככות, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מיכלי תערובת, מכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים ועוד.
מחסן חקלאי	מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.
משרד משקי	מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית וכן לכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
סככה חקלאית	מבנה המיועד לסוכך על בני אדם, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית, כלים וציוד חקלאי.

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**

הוספת שטחי בניה עיקריים והגדרת גודל יחיד בנחלה לצורך מתן לגיטימציה לשטחים ללא היתר בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 15 מ"ר שטח עיקרי ליחיד מס' 2 (יחיד ראשית) תואם נספח הבינוי, לפי סעיף 62א(א)(17).
- שינוי בהוראות לגבי בינוי ע"י שינוי חלוקת שטחי הבניה העיקריים המותרים במגורים בנחלה - שטח עיקרי מירבי ליחיד ראשית - 240 מ"ר ו- 2 יחיד נוספות בשטח עיקרי של 225 מ"ר כל אחת. סה"כ שטח עיקרי מירבי - 690 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(5).
- שינוי בקו בניין, לפי סעיף 62א(א)(4).

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

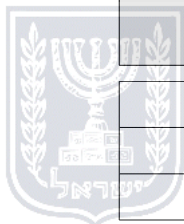
יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	601

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,537.33	27.72
קרקע חקלאית	6,615.31	72.28
סה"כ	9,152.64	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,537.33	27.72
קרקע חקלאית	6,615.31	72.28
סה"כ	9,152.64	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

בשטח זה יותרו התכלויות והשימושים הבאים :

1. מגורים ומבנה עזר.
2. תיירות ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי.
3. מבנה חניה או סככת חניה.
4. בריכת שחיה פרטית.
5. מבנים חקלאיים קיימים ביום אישורה של תכנית ג/14304.

4.1.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. שטח : חלק המגורים בנחלה יהיה 2.5 דונם עפ"י הסימון בתשריט.
2. יחידות דיור : תותר הקמת שלוש יחידות דיור בנחלה, כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה. הבניה שתותר תהיה צמודת קרקע בלבד עד לגובה מרבי של 2 קומות וגג רעפים. צפיפות הבניה ואופי הבינוי, יתאימו לאופי הכפרי והירוק של הישוב וסביבתו וישתלבו מכל הבחינות במרקם הקיים.
3. הפרדת מגרש/ים ע"י חלוקת מגרש המגורים בנחלה : החלוקה תקבע בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל.
4. מחסנים ומבני עזר : יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרש המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה) או במרחק 5 מטר לפחות מהם. תכנונם יעשה כחלק מתכנון האדרכלי הכולל. שטחם של מבני עזר הינו החלק משטחי השירות המוגדרים בטבלת הזכויות, ולא בנוסף. שטח מבני העזר לא יעלה על 100 מ"ר.
5. שימושים שאינם מגורים בנחלה בלבד : בנחלה יותרו בנוסף למגורים, תיירות ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר.
- א. יחידות קיט ואירוח (צמרים) שיוקמו בנחלות יבנו בקומה אחת בלבד צמוד לבית המגורים או בנפרד. אם יהיו במבנים נפרדים, מרחקם ממבני מגורים לא יפחת מ-5 מטר והמרחק בין כל שתי יחידות קיט שאינם במבנה אחד לא יפחת מ-3 מטר. לכל חדר או שני חדרים יהיו שירותים סניטאריים צמודים ומתקנים לבישול. תותר הקמת עד 4 יחידות קיט/אירוח בכל נחלה. שטח כל יחידה לא יעלה על 40 מ"ר לכל יחידת קיט/אירוח יובטח מקום חניה בתחום המגרש שטחי דשא ונטיעות ושביל גישה נאות.
- ב. משרדים של אנשי מקצוע חופשי יותרו בתוך או בצמוד למבני מגורים, או במבנה אחד או במבנה נפרד של קומה אחת, שימושים אלה יותרו בתנאי שהם לשימוש האישי של בעל הנחלה או אדם המתגורר באופן אישי בנחלה. לא תותר השכרה מכל סוג שהוא. היתר לשימוש מסוג זה ינתן רק בתנאי שאכן מקצעו של מבקש ההיתר או האדם המתגורר בנחלה שעבורו מיועד השימוש, תואם לשימוש המיועד. כמו כן, ינתן היתר בניה רק בתנאי שהיקף ואופי פעילות התעסוקה אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב.
- ג. בריכת שחיה פרטית : תותר במרחק מינימאלי של 2 מטר מגבול המגרש ובניין המגורים.
6. היתר בניה : כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט של מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף. השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשטח עיקרי.
7. שימושים אסורים באזור מגורים בנחלה : מבנים חקלאיים מסוג כלשהו (למעט קיימים ביום אישורה של תכנית ג/14304), מחסנים (מעבר למבנה העזר המותר במגרש), אחסנה פתוחה מכל

4.1

מגורים בישוב כפרי

סוג שהוא, מסחר סיטונאי או קמעוני, מתקנים או מבנים לאירועים כל שימוש שלשמו נדרשת תנועת רכב כבד, מלאכה, תעשייה, תחנת דלק וכל שימוש אחר העשוי להוות מפגע סביבתי או חזותי. לא ינתנו היתרי בניה לתוספות/שיפוץ מבנים חקלאיים בתחומי אזור המגורים בנחלה.

4.2

קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

בשטח זה יותרו התכלויות והשימושים הבאים :

- מבנים חקלאיים, לפי הפירוט הבא בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף הנחיות איכות הסביבה - הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים :
- א. בתי צמיחה.
- ב. מבנים לגידול בעלי חיים.
- ג. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה : בית אריזה, מחסן חקלאי, משרד משקי לצורך ניהול היצור החקלאי בלבד, עיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי בלבד ומשרד משקי לצורך ניהול היצור החקלאי בלבד.
- ד. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.

4.2.2

הוראות

הוראות בינוי

א

- לכל יישוב או מקבץ יישובים תוכן תכנית מפורטת לריכוז מבנים חקלאיים מחוץ לשטח הנחלות. עד שתאושר תוכנית כזו, תותר הקמת מבנים חקלאיים בתחום חלקות א' של הנחלות בתנאי שייבנו בהתאם להוראות סעיף הנחיות איכות הסביבה - הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים ובכפוף לאישור משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לאחר מתן תוקף לתכנית ריכוז מבנים חקלאיים לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים לבעלי חיים בתחום חלקות א' וכן מבנים העלולים להוות מטרד סביבתי חמור לשטחי המגורים הסמוכים.
- היתרי בניה למבנים חקלאיים חדשים יינתנו בהתאם לתנאים המופיעים בסעיף הנחיות איכות הסביבה - הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים.
- הפעילות החקלאית תתאפשר בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
					גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה		
מגורים	מגורים	101	יחידת דיור מס' 1	2537	225	50	275	40 (1)	1	(2)		מעל הכניסה הקובעת 2 (3)	צידי- ימני 3	צידי- שמאלי 3	אחורי 3	קדמי 3
מגורים	מגורים	101	יחידת דיור מס' 2	2537	240 (4)	50	290		1	(2)		מעל הכניסה הקובעת 2 (3)	3	3	3 (5)	3
מגורים	מגורים	101	יחידת דיור מס' 3 עתידית	2537	225	50	275		1	(2)		מעל הכניסה הקובעת 2 (3)	3	3	3	3
מגורים	מגורים	101		2537	150	10	160 (6)		4 (7)	(8)		מעל הכניסה הקובעת 1 (9)	3	3	3	3
קרקע	קרקע	601	בתי צמיחה	6615	80%			80		10		1	(10)	(10)	20	50
קרקע	קרקע	601	מבני לגידול בע"ח ולולים	6615	40%			40		12		1	(10)	(10)	20	20
קרקע	קרקע	601	מחסן	6615	50		50			6		1	5	5	20	5
קרקע	קרקע	601	סככה	6615	250		250			6		1	5	5	20	5
קרקע	קרקע	601	בית אריזה ועיבוד תוצרת חקלאית	6615	500		500			10		1	5	5	20	5
קרקע	מבני משק	601	משרד משקי	6615	50		50			4		1	5	5	20	3

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. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ג. ביעוד מגורים בישוב כפרי :

- קו בנין קדמי למבנה חניה אפס או 1 מ'. חניה בקו צידי אפס, בהסכמת השכן וניקוז לתוך מגרש המבקש.

- בריכות שחיה יותרו במרחק מינימלי של 2 מ' מגבול המגרש ובנין המגורים.

- שטח עליית הגג יחשב כשטח עקרי או שירות (בהתאם להגדרתו בחוק) ויכלל בסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.

- בגג שטוח תותר עליה לגג במידות פיר המדרגות ו/או פיר מעלית, בגובה מקסימאלי של 9 מ'.

ד. ביעוד מגורים בישוב כפרי - שימושים נוספים בנחלות : שימושים תיירותיים ו/או משרדים של אנשי מקצוע חופשי

- יותר שילוב שימושים, או שימוש בודד מהשימושים המותרים ובלבד שסה"כ שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלת הזכויות.

- השימושים בהתאם למפורט בסעיף "שימושים" שאינם מגורים בנחלה בלבד בתכנית זו.

- שטח עליית הגג יחשב כשטח עקרי או שירות (בהתאם להגדרתו בחוק) ויכלל בסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.

- בגג שטוח תותר עלייה לגג במידות פור המדרגות ו/או פיר מעלית, בגובה מבנה מקסימלי של 9 מ'.

ה. קרקע חקלאית, בתי צמיחה ומבנה לגידול בע"ח ולולים, תא שטח 601 :-

- קווי הבנין מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה. כאשר קו בנין קדמי נמדד ביחס לגבול אזור המגורים וקו הבנין הצידי משתנה ביחס לשימוש הנמצא בסמוך אליו, עפ"י המפורט בהערות א 1

ו- א 2 שלהלן :

א 1. המרחקים בין שימושים חקלאיים גובלים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות (נובעים מאילוצים וטרינריים) העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

א 2. המרחקים בין שימושים חקלאיים יוצרי מטרדים (כגון מבנים לגידול בע"ח ובתי צמיחה) לבין מבני מגורים יהיו לפחות 50 מ'.

- מכיוון שיעוד השטח הינו חקלאי, כל זכויות הבניה מגולמות כשימוש עיקרי.

- במידה וקיימים ביום אישור תכנית זו מבנים חקלאיים שנבנו כדן בשטח בנייה ובקווי בנין הקטנים מהרשום בטבלה זו, השטח הקיים וקווי הבנין ייחשבו מותרים באותו מגרש.

מבנים אחרים (מתוך אחוזי בנייה של מבנים לגידול בע"ח או בתי צמיחה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ תכנית הבניה בשטח המגורים בישוב כפרי לא יעלה על 40% לכל השימושים.

(2) לא יותר מ- 9 מ' לגג רעפים, אן 7.5 מ' לגג שטוח.

(3) 2 קומות ועליית גג.

(4) כולל הוספת שטח עיקרי 15 מ"ר.

(5) כמסומן בתשריט מצב מוצע. קו הבנין המוצע בתכנית מתייחס לבניה קיימת וכל בניה חדשה תהיה לפי הקבוע בתכנית זו.

(6) שימושים תיירותיים ו/או משרדים לאנשי מקצוע חופשי.

(7) 4 יחידות אירוח.

(8) לא יותר מ- 6 מ' לגג רעפים ו-4.5 מ' לגג שטוח, או משולב בתוך בנין המגורים.

(9) או משולב בתוך בנין המגורים.

(10) קווי הבנין מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה. כאשר קו בנין קדמי נמדד ביחס לגבול אזור המגורים וקו הבנין הצידי משתנה ביחס לשימוש הנמצא בסמוך אליו, ע"פי הנחיות משרד



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

1. כל חומרי הבניה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה).
2. חומרי הגמר יהיו עמידים ויופרטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
3. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
4. לא תותר התקנת אנטנות.
5. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצדו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
6. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
7. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
8. לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא תותר חנית רכב כבד בתחום אזור המגורים, לצורך כך יוקצה מקום חניה מיוחד מחוץ לאזור המגורים באתר מוסכים ומאושר ע"י הוועדה המקומית.

6.3**איכות הסביבה**

הוראות כלליות :

1. היתר בניה :

א. כל בקשה להיתר בניה למבנים לגידול בע"ח, חממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשוי לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הוועדה המקומית, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

ב. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של "חיץ ירוק" בין המבנים לבין שימושים גובלים.

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

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

ה. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.

ו. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.

6.3

איכות הסביבה

מטרדים :

א. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

ב. רעש - בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש סביבתי בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלוונטיות), יידרש היזם להכין תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

גמר שימוש במבנים :

א. 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי 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.

ב. בתי צמיחה - בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.

ג. בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרותו במשך למעלה מ- 5 שנים יפורק או ייהרס.

הוראות למניעת מפגעים :

מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו על-ידי המשרד להגנת הסביבה.

פסולת חקלאית :

א. איסוף הפסולת, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

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

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

ד. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

ה. פגרים : פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל 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).

6.4

איכות הסביבה

חומרים מסוכנים :

א. חומרים רעילים ומסוכנים - הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים, לרבות בחומרי הדברה והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של מרשות מוסמכת.

ב. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.

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

ד. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.

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

ו. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה

אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או בריכת אידוי בנפת מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

ז. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

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

לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים) :

א. בתוך הנחלות אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.

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

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

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

ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מוחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

אווזים ועופות מים :

א. אין לגדל אווזים ועופות מים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.

ב. גידול אווזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים. אין לבסס את הממשק במבנים מסוג זה על שטיפה מאסיבית במים באופן קבוע. ככלל, השימוש במים יותר רק לצרכי שתייה.

ג. בלולים הממוקמים מחוץ לנחלות ריצפת סככת הפיטום תהיה מוצקה, בלתי חדירה למים, ובעלת שיפועים מתאימים להבטיח שטיפה יעילה. שולי הרצפה יוגבהו למניעת גלישת לשלשת, שפכים ותשטיפים אל מחוץ למבנה.

ד. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת איסוף והטיפול המרכזית. יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלו.

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

ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

ז. בכל מקרה של אי הבנה ואי בהירות, יקבעו כללי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

בתי צמיחה :

א. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי



תכנון זמין
מונה תדפיס 12



תכנון זמין
מונה תדפיס 12



תכנון זמין
מונה תדפיס 12

6.4

איכות הסביבה

השקיית המצע.

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

התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.

ג. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק ממקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל

את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה.

6.5

איכות הסביבה

אחסון דלקים :

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים. מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה

אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח

ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה

טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).

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

שפכים תשטיפים וביוב :

א. 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.

ב. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

ג. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי

שנדרש ע"י הוועדה המקומית.

ד. מבנים לגידול בעלי-חיים חדשים שיוקמו, או קיימים שיורחבו יכללו מערכות ומתקנים אשר

ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. המבנים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר

עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים ייקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל

תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת, זבל, שתן ופרש. בשטח

המבנה כולו, כולל החצרות הפתוחות תהא תשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים

אל הקרקע, הכל בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

איכות אויר :

א. בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר

לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

ב. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג,

מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים :

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

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

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

- חוק למניעת שריפות בשדות התשי"א 1949.

הוראות למבנים חקלאיים שונים :

רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה (להלן מבנה לאכסון בע"ח)

א. מבנה לאכסון בע"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הרצפה

ומפני חדירת מי גשמים.

ב. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל

6.5

איכות הסביבה

מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם זבל.

ג. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק א קיים פתרון מאושר כרמה יישובית או איזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים. ברפת בשר, אורווה ודיר צאן, שיכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.

ד. בתחומי המבנה לאכסון בע"ח יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל חוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים 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.

ה. שטחי מבנה האכסון שאינם מקורות כסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

ו. שפכי מכון החליבה ותשטיפים ממבנה האכסון וממתקניו השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק.

ז. יוקם מתקן קדם טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצע לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

6.7

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :
1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד) : 2 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
 3. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
 5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (תא"מ) : 2 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

6.7

חשמל

הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

6. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20 מטר (מציר הקו)
7. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35 מטר (מציר הקו)
8. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
9. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
10. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
11. ארון רשת : 1 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)
12. שנאי על עמוד : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול 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 ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

על אף האמור בכל תכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בנייה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

ה. כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה כפופה למגבלות הבניה האמורות בסעיף "ד" לעיל.

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב :

א. תנאי לקבלת היתר בניה למבנה מגורים חדש, הינו חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו לרבות מתכניות מפורטות שיוכנו מכוח תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :

1. תחילת עבודות להקמת מתקן טיפול אזורי מט"ש תענ"ך (שלב א').

2. תחילת בצוע מערכת הולכה ראשית (תחנות שאיבה ומאספים) מהישוב הרלוונטי ועד למט"ש האזורי המתוכנן.

3. תנאי למתן אישור אכלוס למבנים יהיה השלמת הקמת מט"ש תענ"ך והשלמת מערכת הולכה (כולל תחנות שאיבה) מהישוב הרלוונטי ועד למט"ש.

ג. חיבור השפכים למט"ש האזורי כנ"ל יבוצע בהתאם למפורט בנספח הביוב לתכנית או על פי תכנית ביוב מאושרת כחוק.

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ד. ניתן יהיה להוסיף קווי מים וביוב בתחום התכנית בהתאם לאמור בנספח הביוב או על פי תכנית מאושרת על פי כל דין.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. התכנית כפופה לנספח הניקוז מתכנית ג/14304. א. נספח הניקוז, על מרכיביו השונים (תשריט, מוצאי ניקוז למתחמים המתוכננים וחוברת תסקיר לניקוז), יהיה נספח מנחה להכנת תכניות מפורטות, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. הוראות נוספות בנושא ניקוז בסעיף מיוחד.

ב. מטרת נספח הניקוז היא לקבוע הנחיות תכנון למניעת הצפות ולניקוז תקין, על-ידי קביעת רומים דרושים לרכיבי הפיתוח השונים, והקצאת רצועות לביצוע או שיפור מובילי הניקוז הדרושים ולאחזקתם.

ג. ההנחיות לתכנון מבחינת הניקוז מפורטות בתסקיר הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. עדכון ההנחיות לפי הצורך ייעשה על ידי רשות ניקוז קישון והאגף לשימור קרקע. ד. תעלות ראשיות בתחום התכנית - לתעלות הראשיות מוקצים בתשריטים שטחים בייעוד "תעלה" שיאפשרו ביצוע ותחזוקה של תעלות עפר. רצועות אלו הן תנאי הכרחי להבטחת ניקוז תקין בישובים והרחבותיהם.

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מגבלות לגבי מקורות כמופיע בנספח תכנית ג/14304 לעניין זה ובהוראות תכנית זו כדלקמן : תנאי להוצאת היתר בניה בשטח המסומן בנספח קווי מקורות הינו אישור בכתב מחברת מקורות מרחב צפון.

נספחי תשתיות :

התשתיות יפותחו בהתאם לנספחי התשתיות המנחים של תכנית ג/14304.

6.9

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11

שרותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.12

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאים למתן היתר בניה למבנה חדש או לתוספת בניה בנחלה (חלק מגורים ו/או החלק החקלאי של חלקה א') הנו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לנחלה נושא הבקשה להיתר. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש הכנת ואישור תכנית מפורטת. במקרה של הפרדת מגרש/ים מהנחלה תידרש בכל מקרה הכנת ואישור תכנית מפורטת, בסמכות אישור של הוועדה המחוזית.

6.12

תנאים בהליך הרישוי

- ב. תנאי למתן היתר בניה לחדרי אירוח יהיה אישור נספח תשתיות (קווי ביוב וקווי מים לסוגיהם) בישוב על-ידי משרד הבריאות ומילוי תנאים שייקבעו על ידו.
- ג. לא יוקמו מעל ל-30 יחידות אירוח בישוב אלא לאחר שתימסר לוועדה המקומית לתכנון ובניה חוות דעת חיובית של משרד הבריאות בדבר יכולתם של מערכת הביוב האזורי והמט"ש האזורי לקלוט את תוספת השפכים מחדרי אירוח נוספים.
- ד. תנאים לביצוע התכנית - תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.13

מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- ב. במקום שבו קיים מרווח הקטן מ-6 מ' בין מבנים קיימים יאטמו הפתחים באחד המבנים.
- א. מכוח תכנית זו תהיה אפשרות לתת לגיטימציה למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית והבנויים בקו יותר קטן מהמצוין בתכנית זו. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
- על מבנה קיים שלא חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. במקום שבו קיים מרווח הקטן מ-6 מ' בין מבנים קיימים יאטמו הפתחים באחד המבנים.
- ג. שיפוץ מבנים קיימים - יותר שיפוץ מבנה קיים, אך לא הרחבתו אם איננו תואם הוראות תכנית זו.
- ד. מבנים קיימים ודרכים - במקומות בהם מוצעת דרך בתשריט הנמצאת במרחק הקטן מ 3 מ' ממבנה מגורים קיים יתוכנן פתרון נקודתי לפתרון מיטבי של הבעיה. הפתרון יתוכנן במסגרת תכנית פיתוח של כביש או במסגרת תכנית מפורטת. הכל באישור הועדה המקומית. מכוח תכנית זו תינתן לגיטימציה לקו בנין קטן מ 3 מ' למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית.

6.14

פסולת בניין

- אשפה : סידורי סילוקי 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.
- פתרון פינוי הפסולת והעמדת הפחים יקבע על-ידי המועצה האזורית. הפתרון יהיה אחיד לכל מגרשי המגורים. אם יקבע שהפחים ימוקמו במגרשי המגורים, הם יוצנעו בחזיתות וימוקמו באופן שלא תיגרם הפרעה לתנועה ברכב וברגל. ככל האפשר יעמדו הפחים בניצב לחזית הרחוב ובאופן מוצנע.
- פסולת : הפסולת (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה) תפונה לאתרים מוסדרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה. הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה באישור המשרד להגנת הסביבה או גוף המורשה מטעמו על סילוק עודפי חפירה ופסולת בנין לאתר מאושר. לא יאושר עירום עודפי חפירה ופסולת בנין מחוץ לתחומי המגרש. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה

