

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0989061

תוספת זכויות למגרש מגורים 102 בנחלה 18 - מושב היוגב



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית  
צפון  
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

תוספת זכויות בנייה למגורים בסמכות וועדה מקומית למגרש 102 ביעוד "מגורים בישוב כפרי", שינוי הוראות בינוי ושינוי קווי בניין בהתאם למצב הקיים בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות למגרש מגורים 102 בנחלה 18 - מושב היוגב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0989061

31.106 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

219294 קואורדינאטה X

723660 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום היוגב - נחלה 18

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: היוגב

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11486	מוסדר	חלק	19	

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

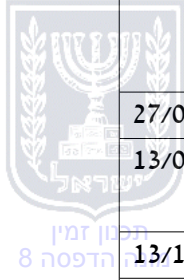
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
102, 101	יז/ מק/ 8 / 02

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
27/05/2003		2563	5189		כפיפות	ג/ 12140
13/02/2014		3787	6755	מחליף תשריט והוראות אף כפופה לנספחים רלוונטיים	שינוי	ג/ 17676
13/12/2017		2258	7640		כפיפות	ג/ 21904
21/09/2016		10208	7349		החלפה	ג/ 21645
20/12/2012		1646	6516		החלפה	יז/ מק/ 8 / 02



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד חמו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		דוד חמו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דוד חמו		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 00 07/04/2022	דוד חמו	07/04/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		14: 01 07/04/2022	דוד חמו	07/04/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	מאיר חפר גחטן (1)			היוגב			054-7722584		
	פרטי	פיקי פירחיה חפר גחטן (1)			היוגב			054-7722584		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 18.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד חמו		דוד הנדסת בניין - שירותי אדריכ	מגדל העמק	מגדל העמק	25	04-6541690		kesem03@01 7.net.il
	מודד	חיים שבח	584	רותם שבח בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	rot- shev@zahav. net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
פל"ח	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח)

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בנייה למגורים בסמכות וועדה מקומית למגרש ביעוד "מגורים בישוב כפרי", שינוי הוראות בינוי ושינוי קווי בניין בהתאם למצב הקיים בשטח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)(17) לחוק למגרש ביעוד "מגורים בישוב כפרי".

2. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

3. שינוי קווי בניין בהתאם למצב הקיים בשטח עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק - תיקון טעות סופר בהוראות התכנית מק/ז/02 בנושא קו בניין אחורי למגרש א': מ-3.3 מ' ל-2.3 מ' לפי המצב הקיים בשטח ולפי התשריט אותה התכנית.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
מגורים בישוב כפרי	102
קרקע חקלאית	501

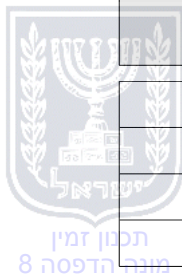
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	1.61
מגורים בישוב כפרי	2,973	9.56
שטח חקלאי	27,633	88.84
<b>סה"כ</b>	<b>31,106</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.45	1.61
מגורים בישוב כפרי	2,974.01	9.56
קרקע חקלאית	27,622.22	88.83
<b>סה"כ</b>	<b>31,096.68</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>(1) מגורים.                      (2) תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים.                      כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.                      (3) בטחון ובטיחות.                      (4) מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים.                      (5) אחסנה.                      (6) חניה מקורה:                      א. כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים) מבניה קלה.                      ניתן לבנות בקו בניה צידי וקדמי 0 מ' בהסכמת השכן. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.                      ב. מחומרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קו הבניין.                      (7) קומות עמודים מפולשת. (תתשב במנין הקומות המותרות).                      (8) מבני משק חקלאיים - בתחום המגורים בחלקה יותר שמוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו.                      במקרים מיוחדים בלבד, ולפי שיקול דעת הועדה המקומית, תנתן אפשרות לשיפוץ של מבנים אלה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.                      מבני משק מוצעים חדשים יותר להקים באזור החקלאי בחלק האחורי של חלקה א' ולא באזור המיועד למגורים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א <b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      א. מספר יחיד: תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד במגרש, לא יותרו מבני עזר נפרדים למעט מבני חניה או סככת חניה.                      ב. קומות עמודים: לא תותר.                      ג. מחסנים: יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרש.</p>
4.2	<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים, בריכת שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד ובמגרשים מעל 600 מ"ר), מחסן משולב עם מבנה המגורים או במבנה נפרד במסגרת קווי הבניין, חניה מקורה ומערכות טכניות ומתקני שירות המשמשים את המגורים                      ב. בתא שטח 102 בלבד, בנוסף לשימושים המפורטים בסעיף א, מותר שימושים המבוססים על</p>



## 4.2

## מגורים בישוב כפרי

הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאיות (שת"ח) לצורכי תעסוקה ומכירה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן:

1. קבוצה מס' 1: שימושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים על פי הוראות תכנית המתאר של הישוב (ג/17676):

(א). גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות מבנים לגידול בע"ח למיניהם למעט חזירים.

(ב) מחסנים: לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.

(ג) מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.

(ד) סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים לאחסון כלי רכב חקלאיים.

2. קבוצה מס' 2: שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:

(א) עיבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד זעיר, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

(ב) חקלאות תיירותית: תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאות. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול ורבו ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים, גדול תבלינים וצמחי מרפאו וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

(ג) גדול 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 בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

(ה) שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית- והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

3. קבוצה מס' 3: שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:

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

(ב) משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה: מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרתי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.

(ג) עסקים קטנים ויזמות, כגון:

1) גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ומכירתן.

2) עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.

3) טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, פיזיותרפיה ועוד.

4) ברכיה טיפולית.

5) הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.

6) קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'.

מגורים בישוב כפרי	4.2
4. בנוסף יותרו שימושים תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.	
<b>הוראות</b>	4.2.2
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי/עיצוב אדריכלי בק.מ. 1:500 לכל הרחוב שתכלול חניות, גדרות, פילרס, מפלסי מגרשים, תשתיות למיניהם. הכל באישור הועדה המקומית והוועדה המקומית.</p> <p>ב. השטחים הפנויים מסביב לבית:</p> <p>1) בעלי הבתים יחויבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכנית פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה.</p> <p>2) פיתוח חצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.</p> <p>3) אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.</p> <p>ג. חניה מקורה:</p> <p>1) מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנים כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים או בנפרד כמפורט מטה)</p> <p>2) ניתן לבנות בקו בניה צידי 0 בהסכמת השכן וקדמי 0 מ' באישור הועדה המקומית. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.</p> <p>ד. גידור: תותר גדר בנויה עד 1 מ' מעל גובה פני קרקע מתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כלל של 2.0 מ' לאישור הועדה המקומית. בסמכות הוועדה לאשר גדר בנויה גבוה יותר לצורך הסתרת מפגעים. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים 2 מ'.</p> <p>ה. בריכת שחיה: שטח מקסימלי לברית יהיה 50 מ"ר. הבריכה תמוקם במגבלות קווי הבניין. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא ייחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וכל רשות מוסמכת נוספת לפי הנחיות הועדה המקומית ובאישורה.</p> <p>ו. מגורים: 2 יח"ד בעד 2 מבנים נפרדים. גודל יחידות הדיור ייקבע במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>ז. יחידות אירוח יהיו במשולב ו/או בנפרד מבית המגורים.</p> <p>ח. מחסן: במשולב עם בית המגורים או במנה נפרד במסגרת קווי הבניין, מבנה אחד ליחידת דיור.</p> <p>ט. קומה עמודים מפולשת תחשב במנין הקומות המותרות.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח - קבוצות מס' 2 ו-3 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאיות ו/או שימושים תומכים לפעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים". תותר הסבת מבנים קיימים בתחום המגורים לשימושים שמ"ח ושת"ח.</p> <p>2. הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח: ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת</p>	

העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה (בתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ' שטחים עיקריים ושטחי שירות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה בכפוף לשיקולי הוועדה המקומית.

תנאי להיתר בנייה כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח 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 כניסת למגרש וחניות: התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדסת הוועדה המקומית לדרוש חווי"ד של יועץ אקוסטי וחווי"ד יועץ תחבורה.

### 3. הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:

א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.

ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:

חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך ייצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באישור משרד איכה"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.

ג. לא תותר 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 אחסון של גרוטאות, חומרי בניין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.

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

ו. פעילות פל"ח שבה נדרשים מים בתהליך היצור תותר רק בישוב בו קיימת מע' ביוב מרכזית.

ז. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 20 בשעות השיא.

ח. איכות האוויר - ככל שפעילות הפל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק

חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.

ט. רעש- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש

להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה), בשעות היום 06:00 עד 22:00 - עד 45 DBA בשעות הלילה מ 22:00 ועד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.

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

יא. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.

### 4. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:

א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים

4.2

## מגורים בישוב כפרי

עם גמור באיכות גבוהה, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ, תקני או חומרים עמידים אחרים.

ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדסת הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 40 ס"מ X 60 ס"מ.

ג

## הנחיות מיוחדות

5. חנייה ותחבורה: דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תוכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.

6. תנאים להיתר:

א. הוועדה המקומית תודיע לועד האגש"ח את המועד להגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.

7. בדיקת תשתיות כושר נשיאה:

לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח' אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קבל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות והשפעתו על אופי היישוב, ע"י האגודה חקלאית, באישור הוועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

8. שימוש במבני פל"ח: כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.

4.3

## קרקע חקלאית

4.3.1

## שימושים

א. עיבוד חקלאי לסוגיו (מטעים, פרדס, מרעה)

ב. בית צמיחה לסוגיהם.

ג. בית גידול לפטריות.

ד. מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה מפטמה וכד'), למעט גידול חזירים. כולל מתקני המשנה היכן שנדרש (מכון חליבה, מכון שטיפה, מנאז' וכו').

ה. לולים לגידול עופות, למעט גידול אווזים לפיטום ע"פ חוק.

ו. גידול בעלי כנף, לרבות ציפורי נוי ולמעט גידול יענים וגידול אווזים. בחלקה א' בנחלות יותרו



קרקע חקלאית	4.3
<p>לולים מבוקרים בלבד.</p> <p>ז. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בית אריזה, כולל שטחי קירור מיון ואריזה</li> <li>- מחסן חקלאי</li> <li>- סככות כלים</li> <li>- מרכז מזון יבש לשימוש הנחלה</li> <li>- נתבן</li> <li>- משרד משקי</li> <li>- מבני מלאכה לאחזקת המשק החקלאי</li> </ul> <p>ע-יבוד תוצרת חקלאית כגון: מחלבה, יקב, בית בד, מפעל מיצים, ייבוש תבלינים וכו' בהתאם להחלטת ועדה מחוזית מיום 18.03.2010 הנחיות לעריכת תכניות מתאר ותכניות מפורטות, סעיף 1.</p> <p>ח. דרכי גישה, חנויות וגינון.</p> <p>ט. שימושים וגידולים שאינם מפורטים לעיל, לשיקול דעת הועדה המקומית ועל פי מפרט באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.</p> <p>י. בריכות דגים על פי תכנית מפורטת.</p> <p>יא. כלביה לרבות פנסיון על פי תכנית מפורטת.</p> <p>יב. חוות סוסים לטיפול רכיבה, טיפול ופנסיון לסוסים.</p> <p>יג. כל שימוש אחר בהתאם לתכנית ג/ 21904 ובכפוף לתנאים הקבועים בה.</p>	
הוראות	4.3.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. המרחקים בין מבני המשק יקבעו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>ב. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהון אוויר, מים וסביבה ע"י פסולת מוצקה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. כל תכנית ללווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. גידור: כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. כל מבנה חקלאי הנדרש להיתר בניה יידרש לחוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, והמשרד להגנת הסביבה לפני אישורו בוועדה המקומית.</p> <p>ו. בינוי חדש באזור חקלאי של הנחלה יהיה בעדיפות לצידות דופן למבנים פעילים קיימים.</p> <p>ז. תנאי להיתר בעת העתקת מבנה משק לגידול בעלי חיים מהנחלות לאזור מבני המשק המרוכז. הפסקת סוג הגידול המועבר בתחום הנחלה והצגת שימוש אחר מותר או הריסה של המבנה (תוך 3 שנים מקבלת ההיתר).</p>	א

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
										שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
5	2.3	2	1		1	23	181			36	145	500		101	מגורים א'			
5	3	(3) 3	3		2	23	550			110	440	2973		102	מגורים בישוב כפרי			
5	3	(3) 3	3		(6)	(5) 23	(4) 300				(4) 300	2973		102	מגורים בישוב כפרי			
(12) 5	3	(11) 1	(11) 1			2000 (10)	(9)			(8) 2000	(8) 2000	27633	בית אריזה, מחסן חקלאי	501	קרקע חקלאית			
(12) 50	3	(11) 1	(11) 1		(6)	(13) 80	(9)			(13) 80	(13) 80	27633	בתי צמיחה	501	קרקע חקלאית			
(12) 20	3	(11) 1	(11) 1		(6)	(13) 60	(9)			(13) 60	(13) 60	27633	מבנים לגידול בע"ח ולולים	501	קרקע חקלאית			
(12) 15	3	3	3			4	(9)			(14) 60	(14) 60	27633	משרד משקי	501	קרקע חקלאית			
(12) 5	3	3	3			6	(9)	(16) 300		(15) 300	(15) 300	27633	עבוד תוצרת חקלאית	501	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:

- הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.
- הועדה המקומית רשאית לבחון ולאשר גובה בניה מירבי אחר למבנים שסוג הפעילות בהם מחייב זאת מבחינה טכנים, כגון: ממגורות, יכלי תערוכת.



ג. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) גג שטוח 8 מ' או גג משופע 10 מ'.

(2) 2 קומות ועליית גג.

(3) 3 מ' ו 1.3 מ' עבור סככה קיימת כמסומן בתשריט.

(4) 140 מ"ר שמושים המבוססים על פעילות חקלאית. 160 מ"ר שמושים תומכים לחקלאים פעילים. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשמושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשמושים בשתי הקבוצות לאילו על 300 מ"ר.

(5) התכסית הינה לכל השימושים ביחד בתא שטח 102.

(6) יח' אירוח, שיהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.

(7) 7 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.

(8) עד 2000 מ"ר עיקרי ושרות.

(9) סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על האחוז המותר בכל הישוב למבנים לגידול בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה, 80% במקרה של בתי צמיחה.  
(10) עד 2000 מ"ר.

(11) 1 או 0. קו בנין 0 בהסכמת השכן ובתנאי שניקוז המבנה לא יפנה למגרש השכן.

(12) מרחקים משימושים גובלים: המרחקים בין שימושים חקלאים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

(13) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.

(14) עד 60 מ"ר עיקרי ושרות.

(15) עד 300 מ"ר עיקרי ושרות.

(16) עד 300 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מיס או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ג. שלטי זיהוי ופרסומת לתעסקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויותרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שייכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הועד המקומי ובכפוף לחוק העור של המועצה האזורית.</p> <p>ד. בכל מגרש יוקצה מקום למיכל לאיסוף אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. המיכל ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.</p> <p>ה. הצבת צלחות לקליטת שידורים אלמייג תותר בצידו האחורי של המגרש.</p> <p>ו. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות באזורי מגורים וחלקות א' חקלאיות.</p> <p>ז. התקנת מזגנים, מדחסים, מיכלי דלק, דודים, וכדו' תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה והסתרתם באופן שימנע מטריד רעש וחזות לסביבה לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ח. גמר חיצוני למבנים בכל סוגי מגרשי המגורים יהי טיח או צבע (גווני לבן וקרס עד חוס בהיר) בשילוב של עד 4 גווני. לא יותר צבע נוצץ. בבניין המוצע ניתן לשלב חיפוי אבן טבעית עד 100%.</p> <p>ט. לא יותרו עמודים בודדים מעל גובה של 3 מ.</p> <p>י. גדרות בנויות בחזית המגרשים יחופו באבן לקט טבעית.</p> <p>יא. פילרים חדשים יבנו כחלק אינטגרלי מגדר המגרש בחזית (אס קיימת).</p> <p>יב. עבודות הפיתוח יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על</p> <p>רציפות עיצוב לאורך צירים. העיצוב מתייחס לפריטים כגון: סוגי צמחיה, עמודי תאורה, סוגי ריצוף, פילרים וריהוט רחוב, באישור הועדה המקומית.</p>
	<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. פני הקרקע: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.</p> <p>2. תכניות פיתוח: יוגשו תכניות פיתוח כולל קביעת מפלסי המגרשים והמבנים מפני קרקע טבעית והתייחסות לפתרון בעית השיפועים בניקוז, תמיכה ע"י קירות תומכים ו/או מסלעות.</p>
	<p><b>6.3 דרכים וחניות</b></p> <p>1. הגישה למבנה פלי"ח תתבצע אך ורק מחזית הנחלה. לא תותר התווית דרגים חדשות לשימושי פלי"ח מעורף הנחלה.</p> <p>2. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום הנחלה תבוצענה על פי תכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר. דרכי הגישה תמוקמנה ככל האפשר בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים או כדרך משותפת לשימוש שתי נחלות צמודות.</p> <p>3. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>4. מקומות חניה יותרו רק בתחום המגרש.</p>
	<p><b>6.4 חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>1. חלוקה: חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>

6.5	<b>חשמל</b>	
	<p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים: 2 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים: 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5 מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 11 מ' בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 25 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
6.6	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	
6.7	<b>תקשורת</b>	
6.8	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	
	<p>1. מיים: 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 התוכנית, 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 לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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>תקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק יי בתוספות השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
	<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידות של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>- הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>- על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות</p>	

<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p align="center">אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>כל תוספת יתידות דיור / תוספת קומות במגרש בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחיות.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדסי הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי): יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור), ולא להזרימם למערכות הביוב. כל זאת כל עוד לא נבנית שורת בתים חדשים היקפית.</p> <p>30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למיס (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לתוואי ניקוז לנחל ולשטחים הפתוחים הגובלים.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומיס ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. אישור אגף המיס ברשות המקומית/ספק מקומי בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. שלבי פיתוח: הבניה בישוב למימוש זכויות חדשות שמקנה תכנית זו, תתבצע במקביל לקידומן של תכניות מיס וביוב מאושרות לישוב.</p> <p>ו. לא יינתנו היתרי בניה חדשה מתוקף תכנית זו אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית</p>	

<p><b>6.12 פיתוח תשתית</b></p> <p>הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.          ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.          ג. הפתרון התכנוני והסתרת המערכת טעון אישור מהנדס הועדה.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושי חקלאים ושאינם חקלאים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.          ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.          ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.          ד. לא יינתנו היתרי בנייה 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 יועץ התחבורה, בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שקול דעת הועדה המקומית), חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי ההצבה בין השימושים.          ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ה' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכדי לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).          ו. בדיקת תשתיות:          1. בטרם ינתן היתר להקמה או להטבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הועדה 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. הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.          ז. תנאי למתן היתר בניה/ שימושי פל"ח הינו הסדרה בניה קיימת/ שימושים לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש.          ח. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.          ט. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.          י. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p><b>6.14</b></p>



<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>יא: תנאי להיתר בניה למבנה פל"ח: הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש.</p>	
<p align="center"><b>זכות מעבר לרכב</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>באזור מגורים (חלקות א') תישמר זכות מעבר ברוחב מינימלי של 3 מ' בין הדרך הגובלת באזור המגורים בנחלה לבין האזור החקלאי של הנחלה. באזור זה לא תותר הקמת גדרות ו/או מתקן קבוע אשר יש בהם כדי למנוע נעבר מאזור המגורים בנחלה לאזור החקלאי.</p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>עבור תא שטח 501 (ביעוד שטח חקלאי) בלבד:</p> <p align="center">הנחיות סביבתיות:</p> <p align="center">א. כללי:</p> <p>מטרתן של ההוראות שלהלן הינה להגן על איכות הסביבה בשני מישורים עיקריים: -מניעת פגיעה בסביבה - איכות מים ומקורות מים, איכות אויר ואיכות הקרקע. -מניעת מטרדים סביבתיים המשפיעים ישירות על בני אדם כגון מטרדי ריח, מטרדי רעש, מפגעי תנועה וכיו"ב.</p> <p>בנושאי הטיפול בפסולות חקלאיות, בעיקר זבל בעלי חיים, ובשפכים שמקורם בפעילות חקלאית,</p> <p>תינתן העדפה לפתרונות בעלי אופי כלל ישובי או אזורי. בכל מקרה שנדרש טיפול בפסולות או שפכים יש לכוון לטיפול במסגרת רחבה ולבתון את מכלול האפשרויות הקיימות באזור.</p> <p align="center">ב. הגדוות:</p> <p>שפכים - מים ששימשו לשטיפה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם. תשטיפים - נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.</p> <p>פסולת תקלאית - פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.</p> <p>חומרים מסוכנים - רעל או ייכימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993.</p> <p>ריפוד עמוק - שיטת שכון בעלי חיים, בקר וצאן, על פיה בעלי החיים מוחזקים במבנה מקורה ע"ג שכבת ריפוד - קש או חומרי רפד אחרים, המחודשת כל יום או כל מספר ימים עי"י תוספת חומר ריפוד המיועד לספוג את הרטיבות ולאפשר היווצרות זבל מוצק.</p> <p align="center">ג. הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, היבטים סביבתיים:</p> <p align="center">1.ג רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן:</p> <p>(1) הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.</p> <p>(2) במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטת הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.</p> <p>(3) ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

הנחיות מיוחדות	6.16
<p>חריגה מהוראה זו תתאפשר רק עם קיים פתרון מאושר ברמה ישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.</p> <p>ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.</p> <p>4) מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמתו לשטח הרפת.</p> <p>5) בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק.</p> <p>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 ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.</p> <p>6) שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני תלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.</p> <p>7) שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.</p> <p>8) יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת עיני הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.</p> <p>ג.2 לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים, לולי ביצי חופש).</p> <p>9) יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.</p> <p>10) מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.3 - 0.2 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.</p> <p>11) לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.</p> <p>12) בנחלות יותרו לולים מבוקרים, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים. לוליס פתוחים / לולי ביצי חופש יהיו מרוחקים לפחות 50 מ' מאזור המגורים בנחלה.</p> <p>13) מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>14) יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק.</p> <p>מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכילוי פגרי עופות - משרפות או בורות אטומים. פתרון כזה מחייב תאום עם השרות הווטרינרי.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.17
<p>עבור תא שטח 501 (ביעוד שטח חקלאי) בלבד:</p> <p>1.</p> <p>א. בקשה להיתר בניה עבור מבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים:</p> <p>- מפה מצבית מעודכנת, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים</p> <p>בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים, וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות.</p> <p>מרחקי הצבה בין מבנים חקלאיים שונים ובין מבנים חקלאיים ליעודי קרקע אחרים לא יפחתו</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מן המפורט בטבלת מרחקי ההצבה בתכנית ג/17676 ובהתאם לפרסומי משרד התקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת, על פי הגדול מבין השניים.

- תכנית פיתוח מפורטת למגרש הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם, מפלסי המגרש והדרכים בו, קירות תומכים, ניקוז, טיפול בשפכים, סילוק אשפה, מתקני פגרים, פתרון נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון - נטיעות הפרדה והסתרה בין המבנה לדרכים ראשיות ואזוריות סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, הכל כפי שתקבע הועדה המקומית.

- תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פירוט חומרי הבניה והגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו זמן. יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכויות אור ואוויר של המבנים הסמוכים.

- פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי גז ודלק, וכל מתקן אחר הכלול במבנה.

ב. תנאי למתן היתר בניה :

אישור הגורמים הרלוונטיים בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

ב.1 - בתי צמיחה :

בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר לפי קיים המבנים, עפ"י סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.

- תנאי בהיתר : בית צמיתה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-10 שנים - יפורק או יהרס.

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.2 - בתי גידול לבעלי חיים :

- תנאי בהיתר : 10 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בע"ח יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בניה או היתר שימוש.

ג. תוספת למבני משק קיימים : בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.

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





6.17

## הנחיות מיוחדות

ה. בסמכות הועדה 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.

ו. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מצבו או

איתורו יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, אנה הדפסה 8 תכנון זמין

כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.

ז. ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים :

- נכלל ברשימת השימושים והתכליות המותרים בשימושים בחלק החקלאי של הנחלה.

- הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו.

6.18

## הנחיות מיוחדות

עבור תא שטח 501 (ביעוד שטח חקלאי) בלבד :

1.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. במידה ויהיו מטרדי רעש, על היזם לנקוט בכל אמצעי שידרש ע"י המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת הרעש.

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

3.מפגעים ומטרדים - כללי : יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן : חוק למניעת מפגעים, התשכ"א 1961, פקודת בריאות העם 1940 (סעיפים 1 - 3, 2-א, 73), חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אורחיות), התשנ"ב - 1992.

4. מטרדי תנועת כלי רכב : לא תותר פעילות העלולה לגרום מפגעי או מטרדי תנועת כלי רכב עקב ריבוי ו/או צפיפות בתנועה באזורים מסוימים, ובמיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות החקלאית הרגילה בנחלה.

6.19

## הנחיות מיוחדות

עבור תא שטח 501 (ביעוד שטח חקלאי) בלבד :

ג.3. אוזיים ועופות מים :

15) אין לגדל אוזיים לצרכי פיטום - עפיי החוק.

16) אין לגדל אוזיים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.

17) גידול אוזיים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים. השימוש במים יותר רק לצרכי שתיח. לא יותר שימוש במים לצרכי שטיפת זבל.

18) הורמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת האיטוף והטיפול המרכזית. יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלו.

19) מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מותלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

20) יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק. מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכילוי פגרי עופות - משרפות או בורות אטומים. פתרון כזה מחייב תאום עם השרות הווטרינרי.

21) עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.

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

22) אחוקה ושימוש בחומרים מסוכנים מחייבים קבלת היתר רעלים עפ"י החוק. אחסון חומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לנדרש בתקנות וחוקי התומרים המסוכנים. תחום ההשפעה/סיכון לא יחרוג מתחום המגרש.

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

24) שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכד') ייעשה עפ"י הצעת נוסח (1/2001) של: "תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים), התשס"א 2001".

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

26) רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תחיינה אטומות לחלחול ותיבנה עס שיפועים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

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

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

ג.6. פסולת חקלאית :

29) כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת, ותדירות הפינוי הצפויה. בכלל וזה נכללים זבל בעלי חיים, פסולת גזם, פסולת פלסטיק וכל סוגי פסולת אתרת שמקורה בפעילות המשקית.

30) מתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במיקום מוסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

31) תכנון המתקן יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן, וצמצום מטרדים סביבתיים לעובדים ולאחרים העלולים להיות חשופים או מושפעים ממטרדים אלו.

32) פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, 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) והוראות המוסדות המוסמכים.

ג.7. שפכים, תשטיפים וביוב :

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



6.19

## הנחיות מיוחדות

34) מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.  
 35) החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש עיני הרשות המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

ג.8. אחסון דלקים :

36) אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. 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.  
 37) הכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכו"ס המתעדכנות מעת לעת והרשויות הרלוונטיות.

6.20

## בטחון ובטיחות

כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לתהוצאת היתר בניה.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה.

