

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0842542

איחוד וחלוקה והצרחת שטחים - נחלה 43 בן עמי

צפון

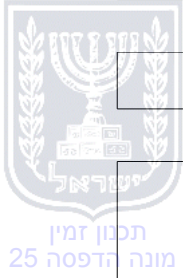
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

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

מדובר על תכנית איחוד וחלוקה (הצרכת שטחים) בין יעוד המגורים של הנחלה ליעוד חקלאי אשר יאפשר הסדרת סככות חקלאיות בשטח החקלאי של הנחלה. התכנית משנה קווי בנין בהתאם למבנים הקיימים. התכנית כוללת את נחלת האם 43M + 43H ואת המגרש המפוצל למגורים (43MA) ומתייחסת אליה כאל יחיד תכנונית אחת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה והצרכת שטחים -נחלה 43 בן עמי	שם התכנית	1.1 שם התכנית
	ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	201-0842542	
	20.859 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	
	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות	
	של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת	
	מקומית	
	להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק	
	62 א (א) (1), 62 א (א) (4)	
	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 חבל אשר

211302 קואורדינאטה X

767797 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

ממוקם באזור הצפון מערבי של הישוב בן עמי

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: בן עמי

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה צפון מערבית הישוב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19937	מוסדר	חלק	4	
19938	מוסדר	חלק	12	

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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
02/04/2017		4789	7477	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים של תכנית ג/ 21577 .	שינוי	ג/ 21577
14/07/1988		2856	3572	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5346 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 5346
04/08/2002		3498	5099	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11043 . הוראות תכנית ג/ 11043 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11043



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		פרי רימר			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		פרי רימר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת מרחקי הצבה למבנים חקלאיים	10: 32 24/01/2023	פרי רימר	24/01/2023			מחייב	איכות הסביבה
לא		15: 06 10/12/2020	פרי רימר	19/05/2020		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 35 14/06/2021	פרי רימר	14/06/2021		1: 1000	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	אברהם יונש (1)			בן עמי					erany@ami gour.co.il
	פרטי	מרים יונש (1)			בן עמי					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 43, בן עמי.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר		סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	04-8266330		riehmermp@ 012.net.il
	מודד	מחבוב סויד	1003		פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9976172	04-9976172	mahbubs@ne tvision.net.il

(1) כתובת: פקיעין (בוקייעה).

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנית איחוד וחלוקה והצרכת שטחים בין שטח המגורים לשטח החקלאי בנחלה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה במקרקעין בבעלות אחת לפי סעיף 62א(א)1) הצרכת שטחים בין שטח המגורים לשטח החקלאי בנחלה על מנת להסדיר מצב קיים בו הסככות הקיימות חורגות לתחום המגורים.
- הסדרת קווי בנין עבור מבנים קיימים לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	43A, 43B
קרקע חקלאית	43C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	43A, 43B
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	43C
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	43B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	43B
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	43C
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	43A, 43B
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	43C

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	16,160.27	77.47
מגורים בישוב כפרי	4,699.03	22.53
סה"כ	20,859.3	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	4,699.03	22.53
קרקע חקלאית	16,160.27	77.47
סה"כ	20,859.31	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתי מגורים                  2. מחסן                  3. חניה                  4. בריכת שחיה שימוש דיירי הבית ויח"א                  5. שימושים חקלאיים בתחום איזור המגורים עד 200 מ"ר.                  6. שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שתי"ח) :</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות) הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגוון 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: משפחות, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.                  ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו, בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת, טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג יוגה ועוד.                  בריכה טיפולית, הקמת מרכז למידה לילדים ונוער בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, מחשבון, אנגלית מדעים. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) איצור שוקולד וכד'.                  -לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.                  7. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) :</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית, לדוגמא: 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 לביקור קהל ושיתוף מבקרים 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 מבקרים.                  ג. גידול בע"ח מיוחדים: כמוקד למשיכת מבקרים, ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי, קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים.                  ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.                  ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים בסיבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.2	הוראות
א	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>בתי מגורים :</p> <p>מדובר על נחלה מפוצלת הכוללת נחלה ראשית ומגרש מפוצל</p> <p>סה"כ השטח למגורים 535 מ"ר שטח עיקרי + 120 מ"ר "שטחי שרות" כמפורט להלן :</p> <p>1. 2 יח"ד גדולות אחת במדרש המפוצל 43AM והשני בנחלה הראשית 43M, כל אחת מהן כוללת :</p> <p>240 מ"ר "שטח עיקרי" ועוד 60 מ"ר "שטחי שרות" (חניה מקורה ל-2 רכבים 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, ממ"ד 14 מ"ר, למבואה בליטות ומתקנים טכניים 6 מ"ר.</p> <p>הערה :</p> <p>- ניתן להגדיל את השטח העיקרי של אחת מיחידות הדיור בשטח של עד 80 מ"ר. השטח יחושב מתוך השטח העיקרי המותר ליחידת הדיור השניה.</p> <p>2. 1 יח"ד קטנה (צמודה לאחת מיחידות הדיור הגדולות כוללת 55 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>3. נחלות מפוצלות : באזור מגורים בישוב חקלאי קיימות גם נחלות מפוצלות (מגרש שפוצל מנחלת האם ומהווה חלק ממנה)</p> <p>במגרש שפוצל מהנחלה ניתן יהיה לממש :</p> <p>א. יח"ד אחת מתוך 2 היח"ד הגדולות המותרות וזאת בתנאי שלא הוקמו עדיין 2 יחידות גדולות בנחלת האם.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בניה מנחלת האם אל המגרש שפוצל מהנחלה כמפורט להלן :</p> <p>א. לשימוש עבור משרד למקצועות חופשיים בשטח מקסימלי של 30 מ"ר. שטח זה ייגרע מזכויות הבנייה בנחלת האם המאושרים עבור שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח)</p> <p>ב. לשימוש עבור בריכת שחייה. שטח המים לא יעלה על 30 מ"ר. שטח זה יגרע משטח בריכת השחייה המאושרת בנחלת האם.</p> <p>ג. זכויות בניה כמפורט בסעיפים א-ב יועברו למגרש המפוצל אך ורק כשימוש נלווה למגורים ובתנאי הקמת מבנה מגורים במגרש.</p> <p>ד. שימושי פלי"ח (שת"ח ושמי"ח) וכן מבנים חקלאיים יותרו רק בנחלת האם ולא במגרשים המפוצלים.</p> <p>- המרווח המינימלי בין מבנים 6 מטר.</p>
ב	<p><b>היקף אחסון</b></p> <p>תותר הקמת מחסנים בצמוד למבני המגורים או במבנה נפרד .</p> <p>ניתן להקים מחסן במגבלות קווי הבניין וכן ניתן להקימו בקו בניין אחורי 0מ', או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0מ' ) או בקו בניין צידי 0מ'. בניה בקו בניין 0מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה . במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי ההתנגדות של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית .</p> <p>-הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון שכן.</p> <p>גובה המחסן ברטו מפני הקרקע הסופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.4 בגג משופע .</p> <p>סה"כ שטח מחסן לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר ויכלל במסגרת שטחי השירות.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>- שטח החניה יוקצה בתחום המגרש</p> <p>- תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבנה המגורים או בנפרד</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>- ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו בניין צידי 0 מ' או בפינות הקדמיות של המגרש (קדמי וצידי 0 מ').</p> <p>בניה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה . במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית .</p> <p>- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון שכן</p> <p>- גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע .</p> <p>- שטח החניה לכל יח"ד לא יעלה על 30 מ"ר (16 מ"ר ביח"ד הקטנה בנחלה א') ויכלל במסגרת שטחי השרות.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. בריכת שחיה : תותר הקמת בריכת שחיה פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד .</p> <p>- במגרשי מגורים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר הקמת בריכת שחיה פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד.</p> <p>- בריכה סגורה /מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין . במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי " ויכלל בשטח התכסית .</p> <p>- בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורי שכן, תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי בניה ותכסית.</p> <p>- מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש ) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות .</p> <p>- במגרשים ששטחם 500 מ"ר ועד 1000 מ"ר שטח המים של הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>במגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>- במידה ונדרש להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית .</p> <p>- היתר בניה יינתן בתנאי אישור משרד הבריאות ואישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. שימושים חקלאיים בתחום אזור המגורים : יותרו רק בנחלה הראשית במידה ובאזור המגורים בנחלה קיימים מבנים חקלאיים המונעים מימוש זכויות הבניה לבתי המגורים בנחלה לא ניתן יהיה לממשם עד להריסת המבנים החקלאיים או חלק מהם.</p> <p>ניתן לשפץ ולהרחיב מבנים קיימים בהיתר וזאת במטרה למנוע מטרדים סביבתיים, לשפר את התנאים הסביבתיים ולרווחת בעלי החיים ובתנאי קבלת אישור המשרד להג"ס והוועדה המקומית. לגיטימציה למבנים חקלאיים תתאפשר בתנאי עמידה בהוראות תוכנית זו.</p> <p>- גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>-מחסנים לצורך הפעילות החקלאית המקומית .</p> <p>-מבני שירות לטיפול התוצרת החקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקירור .</p> <p>-סככות לאחסון ציוד כלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>מרחקי הצבה :</p> <p>- היתרי בניה באזור המגורים לשיפוץ, שידרוג ו/או תוספות בניה ו/או שינויי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תוכנית זו אשר אינם עומדים בטבלת מרחקי ההצבה משימושים גובלים, יינתנו בתנאי אישור של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>קוי בניין :</p> <p>במידה ולא ניתן ליישם את תוספת הבניה הדרושה להמעטת מטרדים והבטחת התנאים הסביבתיים בתחום קווי הבניין המותרים. יהיה צורך לקבל את הסכמת השכן הגובל, במידה ולא תתקבל הסכמת השכנים תהיה הועדה המקומית רשאית לשקול את אישור הבקשה לאחר ששמעה את עמדתו של השכן.</p> <p>- אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש של השכן</p> <p>-התוספות למבני המשק יותרו עד לגבול המפריד (וגם מעבר לו ) שבין איזור המגורים של הנחלה הדרושה להדפסה 25 תכנון זמין</p> <p>והאיזור החקלאי (חלקה א ) של אותה נחלה וזאת מבלי לשמור על מרווחי בניה בניהם.</p> <p>ו. שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח) :</p> <p>1. סך השטח המותר ליחידות האירוח בכל שטחי הנחלה, לא יעלה על המותר בה לפי התכנית 160 מ"ר.</p> <p>2. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר עד 50% מזכויות הבניה בין קבוצות השימושים - שימושים מבוססי פעילות חקלאית ושימושים תומכי פעילות חקלאית. כלומר, ניתן להגדיל את זכויות הבניה לשימושים תומכים לחקלאים (כולל ליחידות אירוח) עד 230 מ"ר על חשבון הזכויות לשימושים מבוססי חקלאות ובכל מקרה סה"כ הזכויות לפעילות לא חקלאית (פל"ח) בנחלה כולה לא יעלה על 300 מ"ר (ללא שימושים חקלאיים).</p> <p>3. גודל יח"א יהיה 25-55 מ"ר.</p> <p>ז. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) :</p> <p>ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר עד 50% מזכויות הבניה בין קבוצות השימושים - שימושים מבוססי פעילות חקלאית ושימושים תומכי פעילות חקלאית. כלומר, ניתן להגדיל את זכויות הבניה לשימושים מבוססי פעילות חקלאית עד 220 מ"ר על חשבון הזכויות לשימושים תומכים לחקלאים פעילים. ובכל מקרה, סה"כ הזכויות לפעילות לא חקלאית (פל"ח) בנחלה כולה לא יעלה על 300 מ"ר (ללא שימושים חקלאיים).</p>
ה	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>ט. בניה משמרת מים :</p> <p>באזורים שאינם בעלי פוטנציאל לזיהום, יש לבנות בבניה משמרת מים. לפחות 15% משטח המגרש יכלול שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים חומר חדיר. במקרים בהם מותקנים במגרש מתקני החדרה, ניתן להשאיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים.</p>
4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>איזור חקלאי בהמשך לשטח מגורים בישוב כפרי</p> <p>מיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבני משק חקלאיים -מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים ובעלי חיים (לולים , רפתות , דירים , אורוות וכו' ) , מחסנים לצידוד וחומרים, בתי אריזה, מחלבה, סככות לכלים חקלאיים, פנסיונים לכלבים בתנאי אישור המשרד להגנת הסביבה וכל מבנה אחר או מתקן הנדסי הדרוש במישורן לשימוש חקלאי .</p>

קרקע חקלאית	4.2
הוראות	4.2.2
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים יהיה לפי טבלת מרחקי הצבה מתכנית ג/21577, המצ"ב כנספח להוראות תכנית זו.</p>	א
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אזור חקלאי בהמשך לשטח "מגורים בישוב כפרי"</p> <p>שטחים :</p> <p>סה"כ שטח הבניה עבור כל המבנים, למעט בתי צמיחה (חממות), לא יעלה על 3,000 מ"ר.</p> <p>שטח הבניה הכולל (מבנים +בתי צמיחה) לא יעלה על 60% מהשטח החקלאי שבתחום חלקה אי של הנחלה.</p> <p>בכל בקשה להיתר למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.</p> <p>מרחקי הצבה</p> <p>1. מבנים חקלאיים חדשים :</p> <p>-מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים חדשים משימושים גובלים יהיו בהתאם לטבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות.</p> <p>בהתאם לפרסומי משרד החקלאות מעת לעת לגבי מרחקי הצבה מעודכנים המשנים את המרחקים שנקבעו בטבלה זו, יחויבו מרחקי ההצבה המעודכנים.</p> <p>-מרחקי ההצבה הרשומים בטבלה יחייבו בעת הקמת מבנים חקלאיים חדשים.</p> <p>-במקרים בהם לא ניתן לעמוד במרחקי ההצבה יינתן שיקול דעת של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. מבנים חקלאיים קיימים :</p> <p>-היתרי בניה באיזור החקלאי בנחלה לשיפוץ, שידרוג ו/או תוספת בניה ו/או שינוי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו אשר אינם עומדים בטבלת מרחקי ההצבה משימושים גובלים יינתנו בתנאי אישור של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. קווי בניין :</p> <p>לתוספות בניה יקבעו בהתאם לרשום בטבלת זכויות ומגבלות הבניה שבתוכנית זו . יחד עם זאת תותר תוספת בניה גם במרווחי קו הבניין עד לגבול המגרש עבור מבנים חקלאיים שהוקמו לפני מועד אישור תוכנית זו ובתנאי שהתוספת דרושה עפ"י חו"ד המשרד לאיכות הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים.</p> <p>- התוספת תותר בתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד החקלאות וכיבוי אש</p> <p>- אין לנקז המבנה לכיוון המגרש השכן.</p>	ב
<b>תכנית בינוי</b>	ג





קרקע חקלאית	4.2
לא תותר הקמת יחידות אירוח חדשות בשטח החקלאי. סה"כ הזכויות לפלייח בנחלה כולה לא יעלה על 300 מ"ר.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	3	3	3	1	(6) 2	(5) 8	1	(4) 300	300	(3)	(3)	(2) 60	240	(1)	43A	מגורים בישוב כפרי	
5	0	(8) 3	(8) 3	1	(6) 2	(5) 8	(7) 2	(4) 355	355	(3)	(3)	(2) 60	(7) 295	(1)	43B	מגורים בישוב כפרי	
5	0	(8) 3	(8) 3		2	(5) 8		(4) 300	300	(3)	(3)		(9) 300	(1)	43B	מגורים בישוב כפרי פעילות לא חקלאית	
5	0	(8) 3	(8) 3		2	(12) 5.5		(11)	200				(10) 200	(1)	43B	מגורים בישוב כפרי מבני משק	
0	3	(8) 3	(8) 3		1	(12) 5.5		(13) 60			(13) 60			(1)	43C	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תשריט.
- (2) שטחי השרות יחולקו ליחיד גדולה כדלקמן: 30 מ"ר חניה מקורה ל-2רכבים, מחסן 10 מ"ר, ממ"ד 14 מ"ר, למבואות, בליטות ומתקנים טכניים 6 מ"ר.
- (3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- (4) הערך מתייחס למ"ר. תותר תכסית נוספת עבור בריכות שחיה.
- (5) 8 מ' בגג שטוח ו-10 מטר בגג משופע, הגובה ימדד אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר ובין המפלס הממוצע של פני הדרך הגובלת על המגרש. במקרה שבו אין דרך הגובלת עם המגרש ימדד הגובה מפני הקרקע הסופית.
- (6) בנוסף תותר עליית גג.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



(7) 1 יח"ד גדולה בשטח של 240 מ"ר + 1 יח"ד דיוור קטנה בשטח של 55 מ"ר צמודה לבית הראשי.

(8) או לפי תשריט.

(9) לשימושים המבוססים על פעילות חקלאית שמ"ח 140 מ"ר ולשימושים תומכי חקלאות פעילים שתי"ח 160 מ"ר. הועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בין קבוצות השימושים שמ"ח ושת"ח ובתנאי שתוספת הזכויות עבור קבוצת השימוש לא תעלה על 50% מהזכויות המותרות לאותה קבוצת שימוש. סך כל הזכויות לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלה על 300 מ"ר.

(10) עבור שימושים חקלאיים.

(11) בנוסף בעת מתן היתר בניה בסמכות הועדה המקומית להתיר תכנית נוספת עבור בריכת שחיה ו/או יחידות אירוח (עד 200 מ"ר עבור יח"א עפ"י ג/11043).

(12) הועדה המקומית רשאית לאשר מתקנים שגובהם עולה על הגובה המצויין בגלל סוג הפעילות בהם (מיכלי תערובת, רפת 7-13 מ' וכו').

(13) הערך מתייחס לאחוז מתא שטח, מתוך ה-60% המותרים יותרו 3000 מ"ר למבנים חקלאיים והיתר לבתי צמיחה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
<p>1. חומרי גמר-בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי גמר של המבנה והגדרות.חומרי הגמר יהיו עמידים, הגגות יעוצבו ויבנו מחומרים שישתלבו עם הסביבה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>2. דודי שמש- דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג</p> <p>3. תליית כביסה - מקומות לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. מזגנים-מזגנים ומעברים של מזגנים ישולבו בבניין או יוסתרו.</p> <p>5. בינוי ופיתוח - בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי ריצפות המבנה, מיקום החניה, מתקני אשפה, מיכלי דלק, עמדות בלוני הגז, ארונות חשמל ותקשורת, פתרונות הניקוז, קוי התשתית, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח החצר וכו'.</p> <p>6. גדרות -גובה גדר קלה דקורטיבית או בנויה (או שילוב של שניהם) בחזית המגרש הפונה לרחוב ובין שני מגרשים לא יעלה על 2מ' מגובה הכביש</p> <p>7.קירות תמך-קיר תומך בגבול שבין מגרש לבין כביש /שטח ציבורי, ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי..קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים)</p> <p>הערה: אין להקים קיר בנוי (קיר תומך מעליו גדר בנויה) שגובהו עולה מעל 2מ' במקרה ונידרש קיר גבוה יותר יש ליצור נסיגה בקיר ולהשאיר מרווח למילוי אדמה ברוחב 80 ס"מ לשתילת צמחיה .</p>	
<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>מים.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור אגודת המים.</p> <p>ניקוז.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה בתחום פשט הצפה או בתחום עורק ראשי, תיאום עם רשות הניקוז גליל מערבי .</p> <p>הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית האחראית לפינוי. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



6.3	חשמל
	<p>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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</li> <li>- 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</li> <li>- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</li> <li>- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</li> <li>20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</li> <li>35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</li> <li>- 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</li> <li>- 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה</li> <li>- בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון</li> <li>- 1 מ' י. ארון רשת</li> <li>- 3 מ' יא. שנאי על עמוד</li> </ul> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת 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.</p>
6.4	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.5	<b>פיקוד העורף</b>
	פיקוד העורף - לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.6	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות
6.7	
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

מבנים קיימים	6.8
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו.</p> <p>לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימי, המופיעים בתשריט תכנית זו ושלא עומדים בקווי הבנין בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. תוספות למבנים כאלו יש=אושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקוי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>	
עתיקות	6.9
<p>1. על שטח עתיקות המוכרז כדין יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>תנאים למתן היתרי בניה לפל"ח</p> <p>א. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע</p> <p>ב. לא ינתנו היתרי בניה מכח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרד הבריאות (פתרון מים וביוב), המשרד להג"ס (מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים), משרד החקלאות (מרחקי הצבה בין שימושים שונים).</p> <p>ג. בקשה להיתר לאיכסון תיירותי תוגש בהתאמה לתקנים הפיזיים לתכנון איכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, בריאותי, בטיחותי, רעש אבק וכד'. לשימושים העיקריים בנחלה מגורים ו/או פעילות חקלאית.</p> <p>ה. היתרי בניה לפל"ח ינתן רק לבעלי הזכויות בנחלה המתגורר בה דרך קבע.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה.</p> <p>ז. הבקשה להיתר תכלול תוכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ח. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח הכולל צילומים של האיזור הסמוך ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, פירוט השימושים בנחלות הגובלות. לבקשה להיתר בניה יצורף טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, נפח תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.</p> <p>ט. כתנאי להיתר בניה על הועדה המקומית לוודא שהשימושים מבוססים על פעילות חקלאית</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>ושימושים תומכי חקלאות ימוקמו באיזור המגורים של הנחלה</p> <p>י. בסמכות הוועדה המקומית לא לאפשר שימוש אשר עלול על פי שיקול דעתה לגרום למטרדים בסיבתיים.</p> <p>יא. תכנית זו כפופה לנספחי התכנית ג/21577 בשינויים המחויבים בה מכוח תכנית זו.</p> <p>יב. לא ינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר ששפכי הישוב יחווירו בפועל למתקן טיפול בשפכים מאושר בתמ"א 34 - מט"ש נהריה.</p> <p>יג. תנאי למתן היתרי בניה למבנים האמורים להתחבר למערכת מי שתייה יהיה הסדרת מערכת תשתיות בישוב בהתאם למפורט בנספח מים וביוב, אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבה לועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא למילוי הדרישות דלעיל.</p>	
<p align="center"><b>זכויות בניה מאושרות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>התוכנית אינה פוגעת בזכויות בניה שהוקנו למבנים מאושרים מתוקף היתר בניה. מבנים קיימים שהיו קיימים מתוקף היתר בניה, אשר חורגים בהיקף הבניה מהזכויות המוקנות בתוכנית זו, לא יפגע מעמדם ולא יחשבו כסותרים תוכנית זו.</p>	
<p align="center"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים עפ"י הנחיות תכנית ג/21577:</p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות בישוב או לאחר הקמת 60 יח"א כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הכנת נספח השתלבות הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>א. כללי</p> <p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למגעים סביבתיים בכל יעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>2. מבני לולים, רפתות, דירים וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p> <p>3. ישמר מרחק של לפחות 50 מ' בין מבנים לגידול בעלי חיים למגורים. לולי הודים ופטס חייבים להיות לולים מבוקרים ועם טכנולוגיה לטיפול בריחות ובמרחק 100 מ' לפחות.</p> <p>ב. עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בניה יפונו רך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. היתרי בניה</p> <p>1. לכל בקשה להיתר בניה למבנים חקלאיים נדרשת התייחסות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רשיון עסק למבנים לגידול בע"ח -באיזורים אלו נדרשת התייחסות משרד הבריאות. לבקשה יצורפו תכנית ניקוז, תוכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים. בנוסף יצורפו הנחיות בנוגע לאופיונו של "חיץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים -מגורים, דרכים ואחרים.</p> <p>2. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p>	



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

ד. מטרדים

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

2. מפגעים ומטרדים : יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן :

-חוק למניעת מפגעים התשכ"א -1961

-פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-ב', 42א'-73)

-חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות) התשנ"ב -1992

ה. פסולת חקלאית

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

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר 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 מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים .

5. פגרים : פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע הוצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק . הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולק בדרך אחרת -הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א

1981

ו. חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים עפ"י החוק .

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

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

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

5. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם השיפועים את מתקן אגירה פנימי -מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק

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

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





ז. אחסון דלקים :

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 להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

ח. שפכים תשטיפים 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 המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכנויות ואיכות השפכים הצפויות

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

4. משקי גידול בעלי חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי 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.

ט. איכות אויר :

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

2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטת 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 חוצר חלקיקי לאויר) התשל"א -1972

-תקנות למניעת (איכות אויר) התשנ"ב 1992

-חוק למניעת שריפות בשדות התש"י 1949

י. 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. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

אסבסט

כתנאי להיתר בניה או ביצוע כל עבודות חפירה יש לבצע סקר לבדיקת נוכחות אסבסט פריד בקרקע. הסקר יבוצע לאחר קבלת אישור תכנית הסקר על ידי האגף ואבק מזיק במשרד להגנת נסביבה ועל ידי קבלן מוסמך לעבודות באסבסט פריד. היתר יינתן רק לאחר קבלת אישור האגף לאבק מזיק כי הקרקע נקיה מאסבסט.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



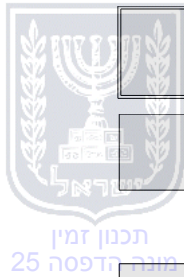
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.14 איכות הסביבה</b></p> <p>ריסוסים בין המגורים לחקלאות תישמר רצועה ברוחב של לפחות 10 מ. בעדיפות שתשמש לנטיעת עצי עלווה עבה לחסימת רוחות. בהוראות התוכנית יקבע כי ביעוד זה לא יעשו שימושים העלולים לפגוע בבריאות הציבור.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.15 איכות הסביבה</b></p> <p>הוראות למבנים החקלאיים השונים: רפת בקר לבשר ודיר צאן: 1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים. 2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית למניעת זיהום במגע עם הזבל. 3. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעלי החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק. 4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים תעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת. 5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה 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. 6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים. 7. שפכי מכוון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק. 8. יוקם מתקן קדם טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית. לולים: 1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק. 2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה. 3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל. 4. לולי פטם חדשים יהיו במבנים מבוקרים. 5. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק. 6. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית. בתי צמיחה: 1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מחזור תשטיפים לצורכי השקיית המצע.</p>



איכות הסביבה	6.15
<p>2. עודפים בלבד ממערכת המחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.</p> <p>ריסוסים:</p> <p>בין המגורים לחקלאות תישמר רצועה ברוחב של לפחות 10 מטר. בעדיפות שתשמש לנטיעת עצים בעלי עלווה עבה לחסימת רוחות. בהוראות התכנית יקבע כי ביעוד זה לא יעשו שימושים העלולים לפגוע בבריאות הציבור.</p> <p>אסבסט:</p> <p>כתנאי להיתר בניה או ביצוע כל עבודות חפירה יש לבצע סקר לבדיקת נוכחות אסבסט פריך בקרקע. הסקר יבוצע לאחר קבלת אישור תכנית הסקר ע"י האגף לאבק מזיק במשרד להגנת הסביבה ועל ידי קבלן מוסמך לעבודות באסבסט פריך. היתר יינתן רק לאחר קבלת אישור האגף לאבק מזיק כי הקרקע נקיה מאסבסט.</p>	
תשתיות	6.16
<p>שמירה על קווי מים עפ"י תמ"א 5/ב/34:</p> <p>אסורה הבניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מטר מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות" ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של "מקורות".</p> <p>אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p>	
הוראות בינוי	6.17
<p>מגבלות בניה ברדיוסי מגן של קידוח מי השתייה:</p> <p>(א) להלן מפורטים איסורי הבניה באזורי המגן השונים:</p> <p>באזור מגן א - כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.</p> <p>באזור מגן ב - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>באזור מגן ג - כל בניה התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, איזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p> <p>(ב) רשות הבריאות רשאית לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנת משנה (א), כמפורט להלן:</p> <p>1. באזור מגן ב' - בניה מסוגים האסורים בו בד"כ, במקרים מיוחדים שיפורטו בבקשה, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים, שהציע מגיש הבקשה, למניעת זיהום הקידוח ושאישורה רשות הבריאות</p> <p>2. באזור מגן ג' - הנחת קווי ביוב, בנסיבות מיוחדות ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה שיבטיחו מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור:</p> <p>3. באזור מגן ג'- השקיה בקולחין באיכות הנדרשת לגבי קולחין המיועדים להשקיה חקלאית</p>	

<p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>בלא מגבלות כאמור בתקנה 4(א) לתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) התשי"ע - 2010 (להלן תקנות תקני איכות מי קולחין) ובכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים על איכות הקולחין ואיכות מי הקידוח.</p> <p>4. באזור מגן ב' וגי' של קידוח שהמים המופקים ממנו עוברים טיפול בהתפלה - השקיה חקלאית מוגבלת כהגדרתה בתקנות תקני איכות מי קולחין, בניית מבנה מגורים, מבנה מסחר או מבנה ציבור, לרבות קווי ביוב לאותה הבנייה, הכול בכפוף לתנאים המפורטים בתקנה 7 א.</p>	
<p><b>קווי תשתית</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>שמירה על קווי מים עפ"י תמ"א 5/ב/34 :</p> <p>אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מטר מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורות ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p>	



<p><b>ביצוע התכנית</b></p>	<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p>מידי בעת אישור תכנית זו</p>

משרד החקלאות ופיתוח הכפר

מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים במטעים

מספר המטען	הטעף	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	לולים למסילות	20	3-5	מדרג שדות לולים אחרים (מטר)	מבני חלקי עננה (מטר)	אזור ענפים / מבני השוליות הנחלת (מטר)	300	500	מקלי רביה ומיפוח (מטר)	מבנים זרי ואדווה (מטר)	12	10
2	לולים לעומת על ריסר	40	3-5		6	300	500	300	12	12	30	20
3	לולי סרגיות וחודנים	40	3-5	30	6	300	500	300	12	12	40	30
4	לולי חודים למפוס	40	3-5	30	6	300	500	300	12	12	40	30
5	לולי רביה וסיפוח	40	3-5	30	6	300	500	300	12	12	40	30
6	לולי הסוגר - יבוא	40	3-5	30	6	300	500	300	12	12	40	30
7	מדגיות	40	3-5	30	6	500	500	500	12	12	10	10
8	לולים לאווזים ועומת מים אחרים	40	3-5		6	500	500	100	12	12	10	10
9	בני אמון לעומת	20	3-5		6	300	500	300	12	12	10	10
10	מבנה או שכבה לרפת	50	3-5		6	300	300	300	12	12	3	3
11	מבנים לצאן	30	3-5		6	300	300	300	12	12	3	3
12	אודות	20	3-5		6		100	100	12	12	3	3
13	מבני מוון	150	3-5		10	5	500	500	12	12	3	3
14	מבנים לתחמין	40	3-5		6		300	300	4	4	3	3
15	מבני רדית דבש	20	3-5		6		40	40	12	12	5	5
16	בני צמיחה פרחים וירקות	20	3-5		6	12	40	40	12	12	5	5
17	בני צמיחה מחוממים באוויר	50	3-5		6	12	40	40	12	12	5	5
18	בני רשת על	20	3-5		3	12	40	40	20	20	5	5
19	בני גידול מסריות	20	3-5		6				20	20	3	3

- פרט ללולי פרגיות וחודנים ולולי רביה וסיפוח
- בנית המבני מחויבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת יציאת דבורים
- מבני לול בערבה ובקעת בית שאן המרחק המינימלי יהיה 15 מטר. בסוגרים, כאשר הרוח נכניב לכבנה הלול, רפת, דיר, המרחק צריך לגדול ל-30 מטר.
- התנור במרחק 50 מטר, במבנה 20 מטר
- גדר המחנה מהווה חלק בלתי נפרד מהמחנה. מרחק מבנה קיים 10 מטר (במקום 50 מטר)
- מרחק מתבן על פי הוראות מכבי אש
- גבול מטען ומרדס יחשב מגוץ העץ בתוספת מחצית מרווח תנשית המתוכנן
- בני מטעים - הכוונה למרחק מנבול חלקי המטעים בחלקה א' במושבים
- בני רשת על אינם נדרשים להיות גביר, אבל משלימים על הכנה סביבה. המרחקים המצויינים כאן נובעים מדרשות איכות התוצרת החקלאית

קייטרונים למבנים חקלאיים

מרחקי הצבה מינימליים