

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-1063338

הצרכת שטחים נחלה 2 - בצת

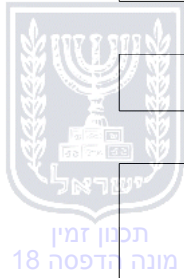
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה את המצב הקיים בנחלה 2 בבצת באמצעות הצרחת שטחים בין היעוד החקלאי והיעוד מגורים בישוב כפרי תוך שמירה על גודל שטח של 2.5 דונם למגורים, עדכון קווי בנין בהתאם ושינוי בהוראות בינוי לגבי מרחקים בין המבנים הקיימים ולגבי גודל הצימרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים נחלה 2 - בצת

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

201-1063338

מספר התכנית

9.012 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6)

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

213400

קואורדינאטה X

774756

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 2 בצת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: בצת

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בצת

דרום מזרח הישוב בצת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18328	מוסדר	חלק	83, 166	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
18306 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים שלה.	6669	533		07/10/2013
201-0308916	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה.	7314	9153		04/08/2016



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				פרי רימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרי רימר		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		08/03/2022	פרי רימר	08: 44 08/03/2022	סקר עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/02/2022	פרי רימר	08: 43 22/05/2023		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	כספי הלנה (1)			בצת			052-3725562		hilasade65@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 2 בצת.

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	049879621		riehmermp@012.net.il
מודד	מודד	פריד סמרי	988	סמרי פריד הנדסה ומדידות	ג'דיידה-מכר	(1)		04-9965488		simri1@013net.net

(1) כתובת: ג'דיידה מכר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הצרחת שטחים ועדכון קווי בנין ושינוי בהוראות בינוי לגבי מבנים קיימים וגודל צימרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בין יעוד מגורים ליעוד חקלאי - ללא שינוי בסה"כ השטחים, לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי בקווי בנין לפי סעיף בחוק 62 א.א.(4).
3. שינוי בהוראות בינוי : מרחקים בין מבנים קיימים לפי סעיף בחוק 62א.א.(5).
4. שינוי בהוראות בינוי : בחלוקת השטחים לצימרים לפי סעיף בחוק 62א.א.(5).
5. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין שת"ח לשמ"ח, לפי סעיף בחוק 62א.א.(6).



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	2A	בלוק עץ/עצים לשימור
קרקע חקלאית	2C	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	2A	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
קרקע חקלאית	2C	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
מגורים בישוב כפרי	2A	תחום השפעה
קרקע חקלאית	2C	
קרקע חקלאית	2C	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500	27.74
קרקע חקלאית	6,511.64	72.26
סה"כ	9,011.64	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.62	27.75
קרקע חקלאית	6,511.64	72.25
סה"כ	9,012.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

א. מגורים, לרבות בריכת שחיה.

ב. שימושים תומכים לחקלאים פעילים (להלן שת"ח):

- תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב, כדלקמן: חדרי אירוח לאכסון תיירותי (צימרים), מסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').

- עסקים קטנים יותר ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.

- מקצועות חופשיים ושירותי חינוך - משרדים למקצועות חופשיים וכן שירותים כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. הקמת חדרי למידה לילדים ונוער.

ג. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית במקום (להלן: שמ"ח):

- 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' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

- חקלאות תיירותית: מבנים ושירותים לביקורי קהל בשטחים ומתקנים המשמשים בפועל לפעילות חקלאית, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת קיימת, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', לריבות גידול ואחזקת בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים, כגון: ציפורים ודגי נוי.

- טיפול בכלים חקלאיים: מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ד. שימושים חקלאיים:

- גידולים חקלאיים, חממות ובתי צמיחה. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.

- גידול ואחזקת בעלי חיים מכל הסוגים: גידול ואחזקת בעלי חיים בתאי שטח בהם קיים שימוש זה בפועל ביום אישור התכנית, בשטח בנוי שלא יעלה על 100 מ"ר.

ה. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

ו. במסכות הועדה המקומית לא לאפשר שימוש אשר עלול עפ"י שיקול דעתה לגרום למטרדים סביבתיים.

4.1

מגורים בישוב כפרי

ז. מרכיבי ביטחון:

4.1.2

הוראות

א

זכויות בניה מאושרות

היקף בניה מותר לבתי מגורים:

ניתן לבנות 2 יח"ד רגילות ועוד יח"ד קטנה בשני מבנים.

סה"כ השטח למגורים 495 מ"ר שטח עיקרי + 128 מ"ר "שטחי שירות" כמפורט להלן:

- 2 יח"ד רגילות, כל אחת מהן כוללת:

220 מ"ר "שטח עיקרי".

הערה: ניתן להגדיל שטח עיקרי של אחת מיחידות הדיור הרגילות בשטח נוסף של עד 80 מ"ר על

חשבון יחידת הדיור הרגילה השנייה.

64 מ"ר "שטחי שירות" לפי ההתפלגות הבאה:

שטחי שירות מעל מפלס הכניסה (חניה מקורה ל-2 כלי רכב - 30 מ"ר, מחסן - 10 מ"ר, ממ"ד-14

מ"ר, אחרים 10 מ"ר).

שטחי שירות במרתף יותרו על חשבון שטחי השרות המותרים מעל מפלס הכניסה.

1 יח"ד קטנה (צמודה לאחת משתי יחידות הדיור הרגילות) הכוללת 55 מ"ר שטח עיקרי ושירות

גם יחד.

ב

מרתפים

מרתף בבית מגורים:

- תותר בניית מרתף ביחידת דיור רגילה בבית מגורים בכפוף להוראות תכנית זו.

- שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין וגובהו נטו לא יעלה 2.60 מ'.

- חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו, יימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

- תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.

- הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד.

- בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור מתאימים.

ג

היקף אחסון

מחסן דירתי:

- תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 10 מ"ר, בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, כחלק משטחי השירות המותרים.

- המחסן יוקם במגבלות קווי הבנין וכן בקו בנין אחורי 0 מ', או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0 מ') או בקו בנין צידי 0 מ'. בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם

המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.

- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.

- במחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.

ד

הוראות בינוי

בריכת שחייה:

- בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה יכלל השטח המקורה





מגורים בישוב כפרי	4.1
בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" וייכלל בשטח התכסית. - 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 מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. - מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. - שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר. - יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה. - היתר בניה ינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.	
מתקנים ו/או שימושים זמניים מתקנים משולבים בבניין : דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש או מערכות סולאריות ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.	ה
הוראות בינוי מרווחים בין מבנים : מרחקים בין מבני מגורים לא יפחת מ- 6 מ'. מרחקים בין מבנים קיימים יהיה בהתאם למצב הקיים בעת אישור תכנית זו. בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תכנית זו, יהיה מרחק בין מבני המשק החקלאים לבין מבני המגורים ויחידות האירוח בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.	ו
חניה - שטח חניה יוקצה בתוך תחום המגרש. - תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד. - ניתן להקים מבני חניה במגבולות קווי הבניין וכן ניתן בקו בנין קדמי 1.0 מ' ו/או בקו בנין צידי 0 מ'. בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית. - הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן. - גובה החניה ברטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע. - שטח חניה לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד רגילה ו-15 מ"ר ליחיד קטנה.	ז
הוראות בינוי חדרי אירוח : - תותר הקמת יחידות אירוח, על חשבון השטחים המותרים עפ"י תכנית זו לשימושים תומכי חקלאים פעילים. גודל יחידת אירוח לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר. - תנאי להיתר ליחידות אירוח יהיה סימון מקומות חניה בהתאם לתקן. - מרווחי בניה בין יחידת אירוח לבין בתי המגורים או כל מבנה מקבוצת שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח) : יהיה 1.5 מטר לפחות או 0 מטר, בנוסף לקווי הבניין לתא השטח כמפורט בטבלה בסעיף 5.	ח

4.1

מגורים בישוב כפרי

- כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים, מקלחת ומטבח אחד בלבד.
- במידה ויחידת האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים, כניסתה תהיה נפרדת ללא מעבר פנימי ביניהם.
- תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח המגורים בנחלה, אשר תראה בין היתר את מיקומם של יתר המבנים בנחלה, כולל יחידות המגורים הקיימות והפוטנציאליות.
- בתאי שטח בהם קיימות יחידות אירוח בהיתר מתוקף תכנית ג/11043, תתאפשר הוצאת היתרי בנייה לשינוי / להקמת יחידות אירוח באחד משני המסלולים הבאים:
א. הוצאת היתרי בנייה עפ"י הוראות תכנית ג/11043 (עד שטח 200 מ"ר)
ב. הוצאת היתרי בנייה עפ"י הוראות תכנית זו.

ט

זכויות בניה מאושרות

היקף בניה לשימוש שמ"ח ושת"ח:
השימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב' ובסעיף 4.1.1 ג' (שימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) ימוקמו באזור המגורים בישוב כפרי וזאת בנוסף לשימוש המגורים. בכל מקרה, סך כל אחוזי הבנייה בשטח מגורים בישוב כפרי לא יעלה על 60% לכל השימושים, פרט לחממות, בתי רשת ומנהרות (בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 י').
לשימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב' ו-4.1.1 ג' (תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) יוגדרו זכויות בנייה שלא יעלו מ"ר 300 וזאת בהתאם לפירוט הבא:
א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (כאמור בסעיף 4.1.1 ג').
ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים (כאמור בסעיף 4.1.1 ב').

ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף א' לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה משמ"ח לשת"ח לא יעלו על 90% (126 מ"ר) מסך הזכויות המוקצות לשת"ח ושתוספת זכויות הבניה משת"ח לשמ"ח לא יעלה על 50% (80 מ"ר) מסך הזכויות המוקצות לשמ"ח. סך כל זכויות הבניה לשמ"ח ושת"ח לא יעלו על 300 מ"ר.

השימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ד' / (שימושים חקלאיים) ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי בנחלה הצמוד לאזור המגורים, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח מגורים בישוב כפרי. פרט ל-300 מ"ר בנייה לשימושי שת"ח ושמ"ח, תותר בנייה של 200 מ"ר נוספים עבור שימושים חקלאיים, מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לגידול ואחזקת בעלי חיים. שטח זה איננו כולל שטח לחממות, בתי רשת ומנהרות עבירות המיועדים לגידול צמחי, אשר היקפם לא יעלה על 70% משטח תא השטח, כולל כל השימושים המותרים באותו תא שטח.

י

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הבטחת יכולת מימוש מספר כל יחידות הדיור המותרות עפ"י תכנית ג/18306 באותו תא שטח.
- תנאי להיתר בניה להקמת מבנה שאינו למגורים בתחום אזור המגורים בחלקה א' בנחלה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל מגרש המגורים שתציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכו'.
- בכל בקשה להיתר לתוספת מבנה שאינו למגורים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של

4.1

מגורים בישוב כפרי

עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.

- אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש של השכן.
- תנאי להיתר בניה למבנים לשימושים חקלאיים ו/או לגידול ואחזקת בעלי חיים יהיה תאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסותו בכתב.
- הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
- הבקשה להיתר תכלול תכנית גיזון לרבות פתרון נופי לשילוב המבנה בסביבתו ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
- לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו לתוספת מבנים שאינם למגורים, ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפסיים לתכנון.
- לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית)
- היתר בניה לשימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב' ו-4.1.1 ג' יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

יא

הנחיות מיוחדות

מבנים ומתקנים קיימים לטיפול ו/או אחזקת בעלי חיים ובעלי כנף:

- בתחום המגורים של נחלה חקלאית לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקנים חדשים לגידול ו/או אחזקת בעלי חיים, לרבות תוספת למבנים ו/או מתקנים קיימים.
- יותר שימוש במבנים קיימים ופעילים ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו.
- למרות האמור לעיל, שיפוץ ו/או שיפור ו/או תוספת למבנים אלה, עד 100 מ"ר, יותרו רק אם הם דרושים על פי חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים, או רווחת בעלי החיים, זאת במקרים מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית ובתנאי אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

יב

קווי בנין

- קומה תת קרקעית במבנה למגורים לא תחרוג מגבולות הקומה שמעליה ומקווי הבניין.
- במקרה של סתירה בין קווי הבנין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.
- במגרשים הגובלים בדרך משני צידיהם, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדים.
- תותר התקנת מבנים לשטח במרחק 6 מ' או 0 מ' מבתי המגורים ובמרחק של 3 מ' או 0 מ' זה מזה. קווי הבנין מגבולות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים. יותר מרחק של פחות מזה עבור מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו. קווי המגרש מגבולות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים.
- תותר התקנת מבנים לשמ"ח ולשימושים חקלאיים במרחק 12 מ' מבתי המגורים ובמרחק של 6 מ' זה מזה. קווי הבנין מגבולות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים.

4.1

מגורים בישוב כפרי

- יותר קו בניין 0 מהגבול המשותף בין יעודי הקרקע הבאים של אותה נחלה: בין מגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות וכן קרקע חקלאית.

יג

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים:
לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאים פעילים ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל", (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים) מתוקף ולאחר אישור תכנית זו, לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

4.2

קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

- א.
- עיבוד חקלאי.
- הקמת מבני משק חקלאיים - מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים. מחסנים לציוד וחומרים לצורכי השימוש החקלאי בלבד, בתי אריזה, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש החקלאי.
- מבנים ומתקנים קיימים לגידול בעלי חיים ובעלי כנף (לולים, רפתות, דירים, אורוות וכד') שאושרו כדין עד מועד אישור תכנית זו, לרבות שיפורים או תוספת לאותם מבנים קיימים, באישור משרד החקלאות.
- יחידות אירוח, בנחלות שאושרו עפ"י תוכנית ג/4797.
- חממות ובתי צמיחה.
ב.
- יותר מבנים ומתקנים קיימים לגידול בעלי חיים ובעלי כנף שאושרו כדין עד מועד אישור תכנית ג/18316, לרבות שיפורים או תוספת לאותם מבנים קיימים, שנדרשים לצורך שיפור התנאים הסביבתיים והכל בכפוף להכנת רשימת מבנים חורגים ע"י הועדה המקומית ולאמור בפרק ז' לחוק התכנון והבנייה.
ג.
- מרכיבי בטחון לסוגיהם.
ד.
- שימושים למטרות תצוגה היסטורית או למטרות חקלאיות במבנים היסטוריים שהוקמו כחלק משדה התעופה בצת, למעט שימוש לגידול ואחזקת בעלי חיים.

4.2.2

הוראות

זכויות בניה מאושרות

א

- שטח הבניה לא יעלה על 1600 מ"ר לנחלה עבור מבנים חקלאיים וכן עד 60% בנייה עבור חממות, כולל 1600 מ"ר עבור מבנים חקלאיים.
- אין בהוראות אלו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.
- במידה ובשטח החקלאי אושר והתחיל פיתוח מכוח הוראות תכנית ג/11043, רשאית הועדה המקומית לאשר המשך פיתוח מכוח אותה תכנית.
- בנחלות שאושרו עפ"י תוכנית ג/4797 תתאפשר בחירה בין הוצאת היתר בניה ליחידות אירוח על

4.2

קרקע חקלאית

פי הוראות תכנית ג/11043 (עד 200 מ"ר) לבין הוצאת היתר בניה על פי הוראות תכנית ג/18306.

ב

איכות הסביבה

מרחקי הצבה:

בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תכנית זו, יהיה מרחק בין מבני המשק החקלאיים בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.

היתרי בניה - לשיפוץ, שדרוג ו/או תוספות 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.

ג

קווי בנין

כל תוספת למבנה קיים לגידול בעלי חיים תהיה במרחק של לפחות 50 מ' ממבני מגורים. המבנים יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים.

תותר תוספת בניה מעבר לקווי הבנין (עד קו בנין אפס) עבור רפתות פעילות שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו ובתנאי שהתוספת דרושה לרפת על פי חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרידים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים. התוספת תותר בתנאי אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.

ד

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבני משק חקלאים יהיה תאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמם וקבלת התייחסותם בכתב. בכל בקשה להיתר למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.

ה

עתיקות

בתחום שטח המוגדר כאזור עתיקות לא תאפשר רשות העתיקות כל פיתוח, למעט חפירות ארכיאולוגיות, גילוי ושימור עתיקות, לרבות הצגת העתיקות לציבור בכפוף לאישור רשות העתיקות וכן גידולים עונתיים אשר אינם מצריכים כל הכשרת קרקע שעומקה עולה על 30 ס"מ מפני קרקע קיימים.

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (5)	2 (4)	60 (3)	623	(2)	(2)	128	(1) 495	2500	2A	מגורים
(6)	(6)	(6)	1	2	(5) 8.5	(4) 2	60 (3)	623	(2)	(2)	128	(1) 495	2500	2A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)		2	(5) 8.5		60 (8)	300 (7)	(2)	(2)		(7) 300	2500	2A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)		1	(5) 8.5		60 (8)	200 (9)	(2)	(2)		(9) 200	2500	2A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)		1	8.5		60	1600) (11				) 1600 (11	) 1000 (10	2C	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

הוראות טבלה 5:

א. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה, ייקבע לפי מפלס קרקע טבעי של המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי הפרוט הבא: 2 יח"ד של 220 מ"ר + 1 יח"ד הורים קטנה בשטח של 55 מ"ר.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (3) עד 60% לכל השימושים.
- (4) + יח"ד הורים קטנה.
- (5) 8.5 מ' לגג שטוח, 9.5 מ' לגג משופע.
- (6) עפ"י תשריט מוצע. ניתן להקים מבנה במרחק 0 מטר מהגבול המשותף בין ייעודי הקרקע הבאים של אותה נחלה: בין מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית.
- (7) זכויות הבניה בנחלה יהיו לפי הפרוט הבא: א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית. ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים. ועדה מקומית תהיה רשאית

להעביר זכויות בנייה בין השימושים שמ"ח ושת"ח ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה משמ"ח לשת"ח לא יעלו על 90% (126 מ"ר) מסך הזכויות המוקצות לשת"ח ושתוספת זכויות הבניה משת"ח לשמ"ח לא יעלה על 50% (80 מ"ר) מסך הזכויות המוקצות לשמ"ח. סך כל זכויות הבניה לשמ"ח ושת"ח לא יעלו על 300 מ"ר.

(8) בנוסף ל-60% המותרים, תותר הקמת חממות, רשתות צל, ומנהרות עבירות לגידולים צמחיים בלבד, בתנאי שהיקפם, כולל כל יתר השימושים המותרים באותו תא שטח לא יעלה על 70% משטח הקרקע של תא השטח.

(9) יותר תמהיל של יחידות אירוח בכל נחלה בטווח 20-55 מ"ר.

(10) או בהתאם לתשריט.

(11) 1600 מ"ר למבנים חקלאי ועד 60% לחממות כולל המבנים החקלאיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****פיתוח סיביתי**

6.1.1 תכנית פיתוח:

לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 אפשר שהמגרש יוגדר כחלק מתא שטח הכלול בתכנית זו עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית. תכנית נפיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז. התכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארונות חשמל ותקשורת.

6.1.2 קירות תומכים ומסלעות:

במגרש תותר בניית קיר תומך, מסלעה או שיפוע קרקע, ובלבד שכל פתרון שיבנה יהיו בתחומי המגרש. מסלעה בגבול המגרש תהיה מסלע גיר טבעי, גוון בהיר עד צהבהב. גודל האבנים לא יהיה קטן מ-50 ס"מ בכל אחד מממדיהן. הסלעים יונחו כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והפטינה "טבעית" כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כסי אדמה לשתילה.

6.2**תשתיות**

6.2.1 מים:

- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

- לא יינתנו היתרי בנייה למבני מגורים ולחדרי אירוח, אלא לאחר השלמת עבודות הפרדת רשת מים ביושב, בהתאם למפורט בנספח המים לתוכנית ולשביעות רצון משרד הבריאות ובכפוף לדרישת משרד הבריאות.

- אספקת מים תהיה תת קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ותאגיד המים.

- לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

6.2.2 ניקוז:

- בכל יעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהייה וחלחול מי נגר.

- מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפקדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

- הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

- תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.

- מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח מגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

- לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי

6.2

תשתיות

השטח לבין קווי הבנין.

- ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

- מפלסי בינוי ופיתוח בסמוך לנחל בצת, בתחום פשט הצפה ותחום השפעת נחל לפי תמא 1 ולפי תחום שטח הצפה מחושב בנספח הניקוז של תכנית ג/18306, יהיו בהתאם לקבוע בנספח הניקוז.

תנאי לקבלת היתר בניה בתחום הנ"ל - אישור הבקשה ברשות הניקוז.

- בגבול שבין בצת לשלומי תמוקם תעלת הגנה, למניעת חדירה של נגר עילי משטחי שלומי לשטחי בצת, עפ"י המיקום המשווער המסומן בנספח הניקוז, המהווה נספח מנחה לתכנית זו. תעלות ההגנה יתנקזו לכיוון צפון אל תעלת כביש שלומי - נהריה ולכיוון דרום לכיוון נחל בצת.

6.2.3 ביוב ושפכים :

- שפכי אזור הנחלה החקלאית יחוברו למערכת ביוב מרכזית או למתקן לטיפול בשפכים.

- איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיכ"ס.

- בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח המתקן הייצור, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.

- כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.

- לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבנין.

- הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים / חדרי אירוח חדשים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום תהייה לפני אכלוס המבנה.

6.3

חשמל

א. תנאי להגשת בקשה להיתר 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. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.

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

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

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מטר

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מטר



חשמל	6.3
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מטר ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מטר ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20 מטר ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35 מטר ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מטר ט. כבלי חשמל מתח עליון, בתיאום עם חברת החשמל י. ארון רשת - 1 מטר יא. שנאי על עמוד - 3 מטר על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל 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 ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת 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 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 בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.	
תקשורת	6.4
טלפון ותקשורת: קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.	
איכות הסביבה	6.5
פסולת ואשפה: א. 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 הבנה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית. ב. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. ג. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.	

זיהום אוויר ואיכות אוויר:

א. כל פעילות ביעוד מגורים בישוב כפרי ו/או קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות המייצרת פליטות עשן, ריח, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית, תחייב אישור המשרד להגנת הסביבה טרם הוצאת היתר בנייה ו/או שימוש ויעמדו בדרישות המשרד לאיכ"ס ובתקנות הקבועות בחוק.

ב. למניעת פליטת מזהמים לאוויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אוויר מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו') לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד להגנת הסביבה.

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

ד. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.

ה. שימוש בריסוס קרקעי ייעשה על פי התקנות הרלוונטיות באותה עת. בכל מקרה אין להשתמש בחומרי הדברה לריסוס קרקעי במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים.

חומרים סוכנים:

לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.

מפגעי ריח:

אחסון מוצרי מזון לבהמות והובלתם, יעשו תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר.

רעש:

מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:

בשעות היום (07:00-19:00) עד DBA 45
בשעות הלילה (19:00-07:00) לא יעלה על רעש הרקע.

קרקע:

לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

שעות פעילות:

שעות הפעילות לשימושי שת"ח ושמ"ח ביעוד מגורים בישוב כפרי ו/או קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, יהיו 07:00-19:00 למעט אירוח כפרי, ובתנאי לקיום התנאים הכלולים בסעיף 6.4 לעיל.

הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי:

תכניות הנדסיות הכוללות עבודות חפירה ומילוי בהיקף העולה על 100,000 ממ"ק ילוו באומדנים על היקפי חפירה ומילוי ובחלופות לפתרונות לטיפול בעודפים ו/או בחוסרים, כמפורט להלן. רצוי כי נתונים אלה יוצגו ברמת פירוט מירבית ובשלב תכנון מוקדם ככל הניתן.

א. מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי:

חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרויות השימוש בהם. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק בכל שלב, תוך התבססות על סקרים וקידוחים



6.5

איכות הסביבה

בשטח, וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קו אדום במידה ונקבע) ודוח גיאולוגי שיוכן לתכנית.

ב. הצגת פתרונות:

בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית - סביבתית - תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרוייקט ובשטח הגובל.

6.6

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.7

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

- תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה יישום מסקנות סקר אסבסט לאיתור אסבסט פריך בקרקע, שנערך כתנאי לאישור תכנית ג/18306.

- לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב והנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים - מגורים, דרכים ואחרים.

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

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

- מיגון אקוסטי, ככל שיידרש, יהיה תנאי למתן היתר בניה.

- תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית.

6.8

מתקנים ו/או שימושים זמניים

מתקנים פוטוולטאים:

הקמת מתקנים פוטוולטאים תתאפשר על גג מבנה בכפוף להוראות תמ"א 1.

6.9

עתיקות

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע ורק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.

- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.10

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

כללי:

א. "נספח עצים בוגרים" מהווה חלק מנחה ממסמכי תכנית זו ואולם חלקים מתשריט הנספח, הכוללים את מילואות א' ו-ב' בקנ"מ 1250:1 הינם מחייבים.

ב. ביצוע עבודות כריתה/העתקה יעשה לאחר קבלת רישיונות כריתה/העתקה כדין.

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר על ידי מוסד תכנון.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, או מכל סיבה אחרת (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסיווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כפופה לשלבויות תכנית ג/18306	

7.2 מימוש התכנית

מיד, לאחר אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18