

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-1083724

הסדרת חלוקה והצרכת שטחים איזור תעסוקה ומבני משק נטור

צפון

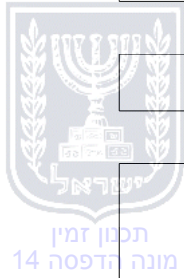
מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005221728/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה להסדיר חלוקה והתווית דרכים ביעוד מבני משק ותעסוקה - מושב נטור



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הסדרת חלוקה והצרכת שטחים איזור תעסוקה ומבני משק נטור		

מספר התכנית	219-1083724
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	64.766 דונם
------------	-----	-------------

סוג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
------------	-----	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק	62א (א) (1), 62א (א) (2), 62א (א) (4), 62א (א) (7)
---------------	--

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

גולן

קואורדינאטה X

271039

קואורדינאטה Y

750742

1.5.2 תיאור מקום

איזור תעסוקה נטור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות : נטור

נפה

גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נטור			

שכונה

דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		95

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
18737 ג/	100

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
<u>18737 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18737 ממשיכות לחול.	6377	2584		15/02/2012
<u>219-0324509</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 219-0324509. הוראות תכנית 219-0324509 תחולנה על תכנית זו.	8088	6546		27/01/2019
<u>219-1001460</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 219-1001460. הוראות תכנית 219-1001460 תחולנה על תכנית זו.	10996	2318		22/12/2022



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				ראתב סבאג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ראתב סבאג		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/07/2023	ראתב סבאג	15: 47 20/07/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
	אחר	(1)		הועדה לתכנון ובניה גולן	קצרין			04-6969701	04-6961535	agaf-handasa@megolan.org.il
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		מועצה אזורית גולן	קצרין			04-6969701	04-6961535	agaf-handasa@megolan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13.

(2) כתובת: ת.ד. 13.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		נטור מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נטור	(1)		04-6602443	04-6602446	

(1) כתובת: ד.נ רמת הגולן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון (1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 255.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הצרכה שטחים חלוקה והתווית דרכים ביעוד מבני משק ותעסוקה - מושב נטור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרכת שטחים בהתאם לסעיף 62א(א)1.

2. הרחבת והארכת דרכים בהתאם לסעיף 62א(א)2.

3. קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי בהתאם לסעיף 62א(א)7.

4. קביעה/שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	121 - 101
מבני משק	25, 24
קרקע חקלאית	702, 701
שטח ציבורי פתוח	402, 401
דרך מאושרת	302 - 300
דרך מוצעת	312, 311
שביל	404

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	301
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	312
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	24
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	702
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	301, 300
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	702
הנחיות מיוחדות	שביל	404
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	302
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	312
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	25, 24
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	702

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,591.09	11.72
מבני משק	10,319	15.93
קרקע חקלאית	18,449	28.49
שטח ציבורי פתוח	5,437	8.40
תעסוקה	22,970	35.47
סה"כ	64,766.09	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,243.16	9.64
דרך מוצעת	7,644.51	11.80
מבני משק	8,511.81	13.14
קרקע חקלאית	15,294.47	23.61
שביל	116.47	0.18
שטח ציבורי פתוח	5,825.55	8.99

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
32.63	21,130.13	תעסוקה
100	64,766.09	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	בשטח המיועד לתעסוקה יותר להקים : סדנאות וגלריות מלאכה ואומנות , בתי מלאכה ותעשייה קלה , שירותי הסעדה , קיוסק , חנויות לממכר קמעונאי , שירותים טכניים , שבילים וחנויות , מיקלוט ומיגון , מתקני הנדסיים . תאסר הקמת מבנים ו/או מכלאות ו/או מתקנים אחרים לגידול בעלי חיים . יותר לפתח את השטח - פיתוח סביבתי : לטעת ו/ או לשתול ו/ או לזרוע צמחים , להתוות שבילים , לגדר ולהציב ריהוט גן . הפעילות באזור זה תהיה באטרנטציה תיירותית. בשטח זה תתאפשר פעילות למסחר - 750 מ"ר מתוך 1000 מ"ר לכל הישוב . שטח זה אפשר שיחולק חלוקת משנה למגרשים ולפעילויות . תדרש הגשה של תכנית בינוי ותשריט חלוקה בסמכות ועדה מקומית . למתן היתרי בניה יידרש אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות .
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לטווח ארוך . מתן פתרון חניה ביחס לפעילות המבוקשת .
ב	איכות הסביבה בכפוף להנחיות איכות הסביבה המצויינות בפרק 6 .
ג	סידורים לאנשים עם מוגבלויות קבלת היתר בניה רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה .
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים ותכליות הבאות : גידול צמחים , בתי אריזה , משרדים , אחסנה בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה. בתי מלאכה שונים כמו : מוסך , נגריה , נפחיה ומתקנים הנדסיים , מיקלוט ומיגון , שבילים , דרכי שירות וחנויות . שימושים תיירותיים (תיירות חקלאית). תתאפשר חלוקת השטח למגרשים המיועדים למשקים משפחתיים ע"י הגשת תשריטי חלוקה בהתאם ובהסכמת ועדה מקומית. על גגות מבני משק תותר התקנה של קולטים פטוולטאים ליצור חשמל כולל מתקנים הנדרשים להפעלתם.
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה בכפוף להנחיות איכות הסביבה בפרק 6.
ב	תשתיות בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות : חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז.



4.2	מבני משק
ג	תכנית בינוי תוכן תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ושתכלול סימון מערכות התשתיות הקיימות, לרבות קווי מים המצוי באזור המשקי ע"פ תמ"א 1. המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק. משטחי האחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בנייה, יצויין מקומם של מאצרות אשפה וברזי אשפה. יותר עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים בתמאי וע"פ היתרי בניה לעבודות פיתוח ותשתיות הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. תנאי למתן היתר בניה - אישור משרד איכות הסביבה, הבריאות והחקלאות.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. בשטח זה תאסר כל בניה, למעט התווית רצועה למרכיבי ביטחון הכוללת דרך גדר ותאורה.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת - המאושרת ע"פ תכנית, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים, שבילים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.5.2	הוראות
א	תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים טלפון וכיוצ"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים: דרך מוצעת - המוצעת בתכנית זו,

4.6	דרך מוצעת
	כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים, שבילים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.6.2	הוראות
א	תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים טלפון וכיוצ"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל ורכיבת אופניים ולמעבר קווי תשתית. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני הצללה, פיתוח שטח, גינון וכד' כפוף לתכנית נופית של אדריכל הנוף.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן פיתוח בתחום חציית נחל הינו תיאום עם רשות הניקוז.
ב	פיתוח ונוף חומרי גמר, חומרי פיתוח, סוגי צמחיה וכד' יקבעו במסגרת של אדריכל הנוף שתאושר ע"י מהנדס המועצה
ג	הנחיות מיוחדות בתאי שטח כפופים לרדיוס מגן מקידוח מים, לא יותרו כל בניה ופיתוח. השביל והשטח המסומן בהנחיות מיוחדות לאורך השביל כפופים לתכנית 219-0324509.
ד	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתרי בניה ובצוע הדרך הינו אשור תכנית פיתוח ונוף ערוכות ע"י אדריכל נוף ע"י הועדה המקומית והמועצה. תנאי לגידור בפועל בצידי השביל הינו תיאום העבודה עם רשות הטבע והגנים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבני משק	24, 25	1000	35	5		40	40	12 (1)	2	3	3	3	3	
שטח ציבורי פתוח		440	500 (2)			500 (3)		4.5		3	3	3	3	
תעסוקה	101 - 121	1000	46.34	3.66		50	50	10	2	3	3	3	3	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו כולל אישור קומת מרתף על חשבון שטחי שירות המותרים.
- קו בניין קדמי כלפי יעודי קרקע אחרים ושאינו דרך יהיה מינימום 3 מטר או כפי שקיים.
- 46.34% החלק היחסי של שטח עיקרי לפי תכנית ג/18737, מתקבל מהכפלת גודל תאי שטח 101-121 במצב מוצע תעסוקה (סה"כ 21130 מ"ר) *0.50 = 10565 מהם 92.68% שטח עיקרי 9791.64 מ"ר.
- בשטח שיעודו תעסוקה יותר שימוש למסחר בשטח של 750 מ"ר נטו, בשטח שיעודו ספורט ונופש יותר למסחר 250 מ"ר - סך השטחים למסחר בכל התכנית הוא 1000 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גובה מבנה ימדד מפני הקרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבניהם.
- הערך מתייחס למטר.
- הערך מתייחס למ"ר, בכל השצ"פים בתחום תכנית ג/18737 יותרו 500 מ"ר סך.

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

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

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כינרת. כמפורט בנספח הניקוז המאושר בתכנית ג/18737 כולל הנחיות לגבי הטיפול בנגר עילי.

ביוב:

1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
2. לא תותר הקמת מבנים במרחק קטן מ-5 מ' מציר צינור מי שתיה ראשי המסומן על גבי המפה של נספח הביוב.

3. שפכי הרפת יוזרמו למערכת הביוב האזורית לאחר טיפול קדם עד לרמת איכות שתקבע על ידי "קולחי גולן".

4. מתכנן השטח ייקח בחשבון מערכת הביוב של שורת מגרשים 115-121 אלו לאורך הכביש בהתנייה גובה ה 0.0 של כל מגרש יהיה לפחות 40 ס"מ מעל גובה תקרת השוחה הציבורית המנקזת אותו.

לצורך קידום ביצוע התכנית יהיה צורך להכין נספח פיתוח ותשתיות כנדרש.

פתרון הביוב עבור מגרשים

מגרשים 116-121 יתחברו לכביש 17

מגרש 115 מתחבר דרך הכביש הפנימי עם מגרשים .

תברואה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2

חשמל

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

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

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

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

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו



חשמל	6.2
3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון 1 מ'ארון רשת 3 מ'שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)	
איכות הסביבה	6.3
א. כללי: 1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל יעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך. 2. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים. ב. עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות	

6.3

איכות הסביבה

המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ג. היתרי בנייה :

1. כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים.

בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המלכאות לבין שימושים גובלים מגורים, דרכים ואחרים.

2. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגיש הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נושא ההיתר.

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

ד. מטרדים :

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

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

- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א- 1961.

- פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3 ב', 42 א' 73)

- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות בזרחיות), התשנ"ב 1992.

ה. פסולת חקלאית :

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

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותידרות 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 היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או אתר פסולת מורש או יסולקו בדרך אחרת הכל בהתאם לתקנון מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

ו. חומרים מסוכנים :

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי 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 לידי מבנים) התשס"א 2001.

4. מבנה לאחסון 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



איכות הסביבה	6.3
אטומות לחלחול ותיבננה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי מאצרה או בריכת אידיי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת . 6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה . 7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית . ז. אחסון דלקים אחסון דלקים נוזלין 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 .	
איכות הסביבה	6.4
ח. שפכים תשטיפים וביוב 1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים , תשטיפים או ביוב , מחייב התחברות מסודרת את מערכת איסוף וטיפול מרכזית . זאת , להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה , בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית . 2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכות השפכים הצפויות . 3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות . 4. משקי גידול בעלי-חיים שיוקנו 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 . ט. איכות אויר 1. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים , על מנת למזער את מטרד הריח . 2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו / או למטרדי ריח חריג , מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים : - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב -1962 . - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א 1972 . - תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) , 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"ו 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש . באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין . יא. 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	

6.4

איכות הסביבה

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 בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק .

4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות , מרזבים ותעלות 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 יישובי 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 הלשלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן , או מסוע מכני לפינוי הזבל .

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

5. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקרת 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 .

2. עודפי בלבד ממערכת המחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית . יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא .

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 .

6.5

תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.6

פסולת בניין

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.7	איחוד וחלוקה
	תתאפשר חלוקה חדשה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.
6.9	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי בהליך הרישוי מכוח תכנית זו לבניה חדשה, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך והסדרת קצה עד לגמר הבניה.
6.10	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.11	עתיקות
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק 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 מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק 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 הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.12	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.13	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.14	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
6.15	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בשטחים שאינם לתעשייה ומבני משק. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של



6.15	ניהול מי נגר
	שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים. בשטחי התעשייה ומבני המשק מי נגר עילי יוזרמו למערכת הניקוז בהתאם למדיניות רשות מקומית .



6.16	פיתוח ונוף
	הוראות המתייחסות להשפעת הפעילות המוצעת על מי התיהום 1. קצב הקליטה יהיה מותנה בפיתוח המרכז המשקי בהתאם ליכולת תחנת השאיבה והמט"ש לקלוט את כמויות השפכים . 2. יש להתייחס למרכז המשקי כאזור בעל רגישות גבוהה ולבצע איטום המשטחים והסדרת שיפועים מתאימים כך שמי נגר יופנו למתקן טיפול . רצוי לתחום את המגרשים באמצעות תעלות ניקוז אשר ימנעו מעבר מי נגר אל השטח הפתוח ויופנו למתקן טיפול (מומלץ במדריך לבניה משמרת מים פרקים 4 ו- 5). 3. יש לבצע בדיקות ניטור תקופתיות במי הנביעות באם קנטרי וכן בנביעות נחל אל על וזאת במגמה לאתר חדירת מזהמים ונקיטת פועלות מתאימות . 4. באזור המיועד לתיירות , תעסוקה ומבני ציבור לא תאושר הקמה של בתי מלאכה ותעשייה זעירה היוצרים ניקוז וביוב העלולים לזהם את מי התיהום . אלה יכולו להתמקם רק באזור המיועד ל"אזור תעסוקה ומבני מלאכה " , שהטיפול בהם כמופיע בסעיף ב' לעיל . 5. יש להשלים את נספח הניקוז כך שיכלול את כל שטחי התכנית בהם צפויים להתבצע עבודות עפר ולתאמו עם נספח הביוב באזורים המשקיים שבהם ניקוז יחובר למערת הביוב . 6. יש להשלים את נספח הביוב כך שיכלול את כל האזורים בהם מתוכננות תעסוקות הצפויות ליצור שפכים . על נספח הביוב להציג את מיקום תחנת השאיבה ואת המערכת האזורית ולוודא התאמתה לקליטת השפכים הנוספים של האזורים המשקיים / תעסוקתיים בתכנית .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	ביצוע התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות.

7.2 מימוש התכנית

מייד עם כניסת התכנית לתוקף .

