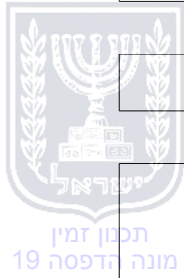


הוראות התכנית

תכנית מס' 204-1027796

ג/27555 הצרחת שטחים דבורה 20766 חלקה 23



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/04/2023

להפקיד את התכנית

14/09/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את חלוקת חלקה 23 בישוב דבורה גוש 20766 בין שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי לבין קרקע חקלאית לצורך הסדרת השימושים הקיימים בנחלה ומתן לגיטמציה לשטחים ללא היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית	שם התכנית	1.1

ג/27555 הצרחת שטחים דבורה 20766 חלקה 23

204-1027796

מספר התכנית

9.399 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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

קואורדינאטה X 225081

קואורדינאטה Y 717687

1.5.2 תיאור מקום

דבורה גוש 20766 חלקה 23 מול המזכירות של דבורה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : דבורה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גוש 20766 חלקה 23

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20765	מוסדר	חלק		1, 4
20766	מוסדר	חלק	23	

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 14304	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/14304 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	6689	1122		07/11/2013
ג/ 14447	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/14447 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	5453	273		08/11/2005

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחים של תכנית ג/14304, בכפוף לשינויים המוצעים בה.



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					מיסא עומרי עבד אלראזק		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		מיסא עומרי עבד אלראזק		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	25/07/2023	מיסא עומרי עבד אלראזק	15: 56 25/07/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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)		מושב דבורה	דבורה			04-6499022	04-6499467	mi@beshaz.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב דבורה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב דבורה	דבורה	(1)		04-6499022	04-6499467	mi@beshaz.com

(1) כתובת: מושב דבורה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נוף הגליל	ברוש	21	046084621		0525600345a@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	ברוש	21	04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

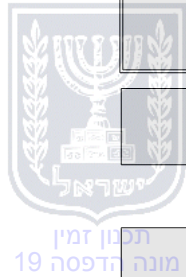
בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קבוצה מס' 1 (שימושים חקלאיים מותרים ביעוד מיגורים ביישוב כפרי)	שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים : - גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. - מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה וביישוב בכלל.
קבוצה מס' 2 (שימושים מותרים ביעוד מיגורים ביישוב כפרי)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. עבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא : מחלבה, מגבנה, יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב- חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גידול פירות אקזוטיים, גידול ורבו יחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. * לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה וביישוב בכלל.
קבוצה מס' 3 (שימושים מותרים ביעוד מיגורים ביישוב כפרי)	שימושים תומכים לפעילות החקלאית בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן : אחסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיססים לתכנון של משרד התיירות) הסעדה שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא , בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד') ב. משרדים למקצועות החופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישבים- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום



מונח	הגדרת מונח
	לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון: 1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית. 2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המיקומי וקידומו. 3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. 4. בריכה טיפולית. 5. הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחד במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. 6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובשוב בכלל.

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

הגדלת אחוזי בנייה וקביעת הוראות וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בנייה.
- 2- קביעת אזור מגורים ואזור חקלאי בתכנית
- 3- שינוי קווי בניין.
- 4- הגדרת הוראות וזכויות בנייה.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	1	בלוק עץ/עצים לשימור
קרקע חקלאית	2, 3	בלוק עץ/עצים לשימור
		מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	
מגורים בישוב כפרי	1	
קרקע חקלאית	2	
קרקע חקלאית	3	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,654	28.24
קרקע חקלאית	6,745	71.76
סה"כ	9,399	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,654.01	28.23
קרקע חקלאית	6,745.8	71.77
סה"כ	9,399.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

מגורים ושימושי פל"ח כמפורט להלן:

מגורים:

1. מגורים.

2. חניה מקורה, בריכת שחיה.

3. יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח/ו/או תומכים פעילות חקלאית).

השימושים יהיו בהתאם לקבוצת שימוש מס' 2 וקבוצת שימוש מס' 3 המפורטות בסעיף 1.9.

4. יחידות אירוח.

4.1.2**הוראות תכנוניות****4.1.2.1****הוראות בינוי**

מחסנים ומבני עזר: יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה), תכנונם יעשה כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. שטחם של מבני העזר הינו חלק מ"שטחי השרות" המוגדרים בטבלת הזכויות, ולא בנוסף.

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

א. עיבוד חקלאי.

ב. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית תת קרקעיים.

ג. בחלקות א' כהגדרתן בפרק ההגדרות (תא שטח 2) יותרו גם השימושים הבאים:

מבנים חקלאיים, לפי הפירוט הבא ובכפוף למגבלות המפורטות בסעיף הנחיות איכות סביבה.

- בתי צמיחה.

- לולים ומבנים לבעלי חיים.

- מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה: בית אריזה, מחסן

חקלאי, עיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי בלבד ומשרד משקי לצורך ניהול הייצור החקלאי

בלבד.

-לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				גודל מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה					
					עיקרי	שרות	עיקרי						שרות				
מגורים בישוב כפרי	מבני משק	1	2654	(1) 200				(1) 200		50		6	מעל הכניסה הקובעת 1	צידי- ימני (2)	צידי- שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)
מגורים בישוב כפרי	מגורים	1	2654	(3) 675	(4) 150			(5) 825		50	3	(6) 9	(7) 2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים בישוב כפרי	מסחר תעסוקה ותיירות	1	2654	160				160		50	(8) 4	6	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים בישוב כפרי	תעסוקה	1	2654	140				140		50		6	1	(2)	(2)	(2)	(2)
קרקע חקלאית		2	6589	(9) 52				(9) 52		(9) 52		(10) 12	1	(11)	(11)	(11)	(11)

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- בייעוד מגורים בישוב כפרי : מגורים : 1. קו בניין קדמי למבנה חניה אפס או 1 מ'. חניה בקו צידי אפס, בהסכמת השכן וניקוז לתוך מגרש המבקש. 2. בריכות שחיה יותרו במרחק מינימלי של 2 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים. 3. שטח עליית הגג יחשב כשטח עיקרי או שירות (בהתאם להגדרתו בחוק) ויכלול בסה"כ שטחי הבניה המותרים המגרש. 4. בגג שטוח תותר עלייה לגג במידות פיר המדרגות ולא פיר מעלית, בגובה מבנה מקסימלי של 9 מ'.
- ב- בייעוד מגורים בישוב כפרי יותרו שימושים נוספים : שימושים תיירותיים ולא משרדים של אנשי מקצוע חופשי. 1. יותר שילוב שימושים, או שימוש בודד מהשימושים המותרים ובלבד שסה"כ שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלה
- ג- בייעוד קרקע חקלאית : 1. קווי הבנין מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה. כאשר קו בניין קדמי נמדד ביחס לגבול אזור המגורים וקו הבניין הצידי משתנה ביחס לשימוש הנמצא בסמוך אליו ע"פ המפורט בהערות ג'2 וג'3, להלן. 2. המרחקים בין שימושים, חקלאיים גובלים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר. 3. המרחקים בין שימושים חקלאיים יוצרים מטרדים (כגון מבנים לבתי צמיחה) לבין מבני מגורים יהיו לפחות 50 מ'. 4. קווי הבניין לבנייה קיימת יהיו לפי מצב קיים, כל תוספת חדשה תהיה בקווי הבניין הרשומים בתכנית. 5. מכון שיועד השטח הינו חקלאי, כל זכויות הבניה מגולמות כשימוש עיקרי.
- ד- עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על פעילות החקלאית (קבוצה מס' 2).
- ה- עד 160 מ"ר עבור שימושים תימכי חקלאים פעילים (קבוצה מס' 3).

ו- ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף ד' לאלה המפורטים בסעיף ה' ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים יחד לא יעלו על 300 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם ניתן לבנות עד 100 מ"ר לגידול בע"ח.

(2) ע"פ תשריט.

(3) 225 מ"ר לכל יח"ד.

(4) 50 מ"ר לכל יח"ד.

(5) 275 מ"ר לכל יח"ד בנחלה.

(6) 9 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.

(7) 2 קומות ועליית גג.

(8) 4 יח"א בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

(9) הערך מתייחס ל % מתא השטח, מבנים לגידול בעלי חיים ולולים 52%, מחסן חקלאי עד 50 מ"ר, סככה חקלאית עד 250 מ"ר, משרד משקי עד 50 מ"ר. כחלק מזכויות הבניה הרשומות בטבלת הזכויות ולא בנוסף.

(10) 12 מ' למבנה לגידול בע"ח ולולים, 6 מ' למחסן חקלאי וסככה חקלאית, 4 מ' למשרד משקי..

(11) ע"פ קו בניין קיים למבנים קיימים, וע"פ דרישות משרד החקלאות למבנים חדשים מוצעים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****6.1.1 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.

6.1.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.
2. ביוב -תנאי לקבלת היתר בניה למבנה מגורים חדש, הנו חיבור למערכת הביוב של היישוב.
3. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.

6.1.3**תנאים בהליך הרישוי**

- 1- תנאי למתן היתר בנייה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.
- 2- תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביטוס להיבטים הסיסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתוצאות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקעי רכים וחשד להגברת שתית חריגה.
- 3- תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית הינו הריסה של החלק החורג משטח הנחלה.
- 4-הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים לאחר ניצול של 30% מסך קיבולת הבניה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחדות אירוח כפרי ועוד 10 שימושים " מושכי קהל" (כדוגמת : הסעדה , שירותי בילוי ונופש , גלריה , סדנאות אומן , ספא , מרכז מבקרים) , לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על האופי הישובי"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

6.2**הוראות תכנוניות****6.2.1****עיצוב אדריכלי**

- 1- חומרי הגמר יהיו עמידים ויופרטו בבקשה להיתר הבניה.
- 2- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 3- לא תותר התקנת אנטינות.
- 4- הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- 5- התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
- 6- לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- 7- לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים.

6.2.2**איכות הסביבה**

- א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו 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

6.2

הוראות תכנוניות

לשימושים רגישים סמוכים, חוו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חוו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאחסון תיירותי - חוו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון".

ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחוו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ד. "היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו 3 - יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.

ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה

נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

פסולת חקלאית

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

ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה. ג. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים. ד. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

ה. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת- הכול בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים).

אחסון דלקים:

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים. 0 מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק.

במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני ו כיו"ב). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

6.2.3

איכות הסביבה

שפכים תשטיפים וביוב

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

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



6.2

הוראות תכנוניות

ג. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית.

ד. מבנים לגידול בעלי חיים חדשים שיוקמו, או קיימים שיורחבו יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. המבנים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים ייקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. בשטח המבנה כולו, כולל החצרות הפתוחות תהא תשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, הכול בהתאם לדרישות המשרד'להגנת הסביבה.

איכות אויר

בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

לולים(מטילות ו/או פיטום, הודים)

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

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

ג. מבנה לול יוקף בקיר או מחסום בנוי למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.

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

6.3

הוראות אחרות

6.3.1

מבנים קיימים

א.על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה לפי תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הרשומים בטבלת זכויות.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2

מימוש התכנית

במיידי