

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-1214824

הסדרת זכויות בנחלה 71 - שומרה

צפון

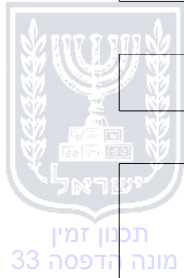
מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005304212/310>

דברי הסבר לתכנית

בנחלה 71, בשומרה, מאושרים שלושה תאי שטח בייעודי הקרקע הבאים בהתאמה :

1. מגורים בישוב כפרי (בשטח של 1.63 דונם).

2. קרקע חקלאית (בשטח של 2.5 דונם).

3. קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (בשטח של 0.886 דונם).

ביעוד זה ניתן להוסיף שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) או שימושים התומכים את הפעילות החקלאית (שת"ח). בקבוצת השימושים תומכים לחקלאים פעילים נכללת בין היתר, הקטגוריה של "תיירות כפרית" המקנה זכויות בנייה שלא יעלו על 300 מ"ר :

עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (קבוצה מס' 2).

עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים (קבוצה מס' 3) ביניהם קטגוריה של תיירות כפרית המאפשרת בין היתר הקמת אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות).

התוכנית מגדילה את השטח בייעוד קרקע "מגורים בישוב כפרי" על חשבון השטח בייעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ובכך גדל שטח המגורים בישוב כפרי ל- 2.5 דונם ותממש את הזכויות (יחידות אירוח + תומכי תיירות) על מנת לאפשר לבעל הנחלה לממש את זכויותיו הקיימות.

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים, משנה בינוי, מסדירה קווי בנין ומגדירה להריסה חלק מהלול החודר ליעוד קרקע הגובל בתחום התכנית.

התוכנית מאפשרת הקמת קולטנים סולריים על הגגות של מבני המשק.

בנוסף, התכנית מגדילה את הזכויות לשטח החקלאי על מנת להסדיר מבנים קיימים לאחר הוצאת הלול ממוקומו החורג.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	255-1214824
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
------------	-----

5.044 דונם

סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

מעלה הגליל

קואורדינאטה X

227108

קואורדינאטה Y

776821

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: שומרה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שומרה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19844	מוסדר	חלק		8

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
ג/ 18081	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ג/ 18081 בתחום הקו הכחול של נחלה 71.	6649	7749		22/08/2013

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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				רוזה דיאמנט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רוזה דיאמנט		תשריט מצב מוצע	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 500		05/08/2024	רוזה דיאמנט	14: 40 05/08/2024	תשריט מצב מאושר - כרקע לתכנית	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	ויקטוריה כהן (1)			שומרה			04-9806426		eliranc4@gmail.com
	פרטי	יוסף כהן (1)			שומרה			04-9806426		eliranc4@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 71, שומרה.

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	רוזה דיאמנט		יהלום בגליל	נשר	המסילה	19	04-8210569		diamant.galil@gmail.com
	מודד	רביע רבאח	1153	רבאח רביע מדידות	כסרא-סמיע	(1)				rabee3.rabah@gmail.com

(1) כתובת: כסרא סמיע.

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

הסדרת זכויות בנחלה 71, שומרה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול יעוד הנחיות מיוחדות והגדלת יעוד מגורים בישוב כפרי ל- 2.5 דונם.
2. שינוי בהוראות בינוי.
3. קביעת קווי בנין.
4. תוספת אחוזי בניה למגורים.
5. הגדלת זכויות בניה בשטח ביעוד קרקע חקלאית.
6. הוספת שימוש של קולטנים סולארים על גגות המבנים החקלאים.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	71A	בלוק עץ/עצים לכריתה
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400	בלוק עץ/עצים לשימור
קרקע חקלאית	71B	בלוק עץ/עצים לשימור
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	מבנה להריסה
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	מגרש המחולק לתאי שטח
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	מגרש המחולק לתאי שטח

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	28.02	0.56
מגורים בישוב כפרי	1,629	32.30
קרקע חקלאית	2,500	49.56
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	886.98	17.59
סה"כ	5,044	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	28.28	0.56
מגורים בישוב כפרי	2,499.73	49.56
קרקע חקלאית	2,516.25	49.88
סה"כ	5,044.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

א. מגורים.

ב. שימושים מבוססים על פעילות חקלאית : (קבוצה 2) :

- 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'.
- ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה 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.
- ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית.

שימושים תומכים לחקלאים פעילים : (קבוצה 3) :

- 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 הפסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').
- ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה 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: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.
- ג. עסקים קטנים 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.
- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.
- קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.

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

4.1.2

הוראות

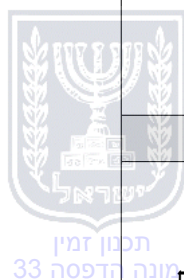
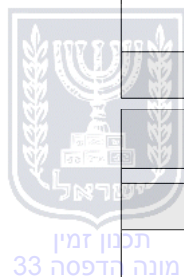
בינוי ו/או פיתוח

א

תנאי בהליך הרישוי ביעוד מגורים בישוב כפרי הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח המראה את מיצוי

4.1	מגורים בישוב כפרי
	כל הזכויות לשימושים המוצעים לרבות פתרונות חניה בתחום המגרש. לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות, שטחי צל ושטחים מרוצפים בצמוד ליחידות האירוח. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.
ב	בינוי המשרד יבנה כחלק אינטגרלי של מבנה המגורים, הכניסה אליו תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידת ההורים (יחידה שלישית בנחלה) תהיה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים הראשי ושטחה יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים בייעוד זה. תותר בניית חניית רכב מקורה בחזית הקדמית של המגרש בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת הארונות וחיבורי תשתיות בחזית זו. הכניסה ליחידות האירוח תהיה נפרדת מהכניסות למבני המגורים ופתרונות החניה ינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח יעמדו בתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות התקפים בעת קליטת הבקשה להיתר.
ג	איחוד וחלוקה ניתן יהיה לפצל מגרש בשטח של עד 500 מ"ר. במסגרת תשריט חלוקה. רק במקרה בו קיים בניין בנוי כדין, והבניה הקיימת אינה מאפשרת חלוקת מגרש בגודל עד 500 מ"ר, הוועדה המקומית תוכל לאשר מגרש גדול יותר. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד בלבד, ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה. פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויציג גישה תקנית למעבר רכב למגרש המפוצל. תשריט חלוקה יאושר בכפוף לתנאים הבאים : המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים בלבד. תשריט החלוקה יכלול גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מהדרך. השטח שיוגדר כגישה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים





מבנים ומוסדות ציבור	4.2
השימושים ביעוד זה ללא שינוי מת תכנית מאושרת.	
המבנים גדרות / קירות בתא שטח 400 ו-401 שביעוד זה מסומנים להריסה.	4.2.2
הוראות	
קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
שימושים חקלאיים (קבוצה מס' 1) גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. א. למבני משק לבעלי חיים (למעט לולי מטילות) ב. אחסון: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. ד. חממות/ סככות חקלאיות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. ד. חניה ה. גינון ופיתוח שטח. על גגות המבנים החקלאיים יותר להקים מתקנים ליצור אנרגיה פוטו וולטאיים.	
הוראות	4.3.2
איכות הסביבה א מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מסעיף 4.3.1 ובתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. 1. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ומשרד לאיכות הסביבה. 2. מי גשם מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק. 3. תנאי למתן היתר בניה: אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים, לרבות אישור פעילות הדברה. וגובה מירבי להצבת המתקן הפוטו וולטאי.	
בינוי ו/או פיתוח ב לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם הוועדה המקומית.	
עיצוב אדריכלי ג בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קליטת הבקשה להיתר בניה.	

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)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מער הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	71A	2500	750 (1)	150 (2)			900	3	9 (3)		2 (4)	3 (5)	3 (5)	0 (6)	5
מגורים ביישוב כפרי	מסחר ותעסוקה	71A	2500	160 (7)				160 (7)	4 (8)	9		2 (4)	3 (5)	3 (5)	0	5
מגורים ביישוב כפרי	תעסוקה	71A	2500	140 (7)				140 (7)		9		2 (4)	3 (5)	3 (5)	0	5
קרקע חקלאית		71B	2500	30%				30%		7		1	4 (5)	4 (5)	0	0

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. תתאפשר הקמתם של מחסנים בקו בנין צדדי - 0 מ' בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד או לכביש או לשטח פתוח.
- ב. שטח הבניה עבור משרד לבעל מקצוע חופשי יהיה על חשבון שטחי הבניה העיקרי למגורים בשטח של 50 מ"ר..
- ג. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ד. מרחק בין מבנים הוא 4 מטר.
- ה. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי 0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עליית גג: תותר בנייה מתחת לשיפועי גג הרעפים.
- (2) מבני עזר: חנייה מקורה, מחסנים, חדרי הסקה וחדר כביסה. ניתן להוסיף ממ"ד בנפרד מהמבנה מגורים הראשי.
- (3) הוועדה המקומית רשאית לאשר גגות שטוחים ו/או גגות רעפים בהתאם לשיקול דעתה.
- (4) הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמר.
- (5) או לפי תשריט.

(6) יותר קו בנין 0 בין היעודים מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית של אותה נחלה.

(7) ניתן להעביר זכויות בניה בין השימושים בקבוצות 2-3 בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלו לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לכל קבוצה וסה"כ זכויות הבניה לשימושים בקבוצות

2-3 לא יעלו על 300 מ"ר.

(8) הכוונה ליחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

א. כללי:

1. במסירת המידע להיתר תתבצע היוועצות עם המשרד להגנ"ס לקבלת הנחיות לעריכת חוות דעת סביבתית.

2. בשלב הרישוי תיערך חוות דעת סביבתית.

3. מבני לולים, (למעט לולי מטילות שלא יותרו) רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מיירבים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.

ב. מטרדים:

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

ג. פסולת חקלאית:

יוצג פתרון לאיסוף, אחסון ופינוי פסולת חקלאית, אשר ייושם בהליך הרישוי.

ד. 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.

6.2

איכות הסביבה

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. בעת הגשת היתר הבנייה יש להציג פתרון אשר מבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.

2. במבנה לול יינתן פתרון בנוי בהתאם להנחיות משרד החקלאות למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.

3. מי הגשמים מגגות מבני הלולים ינוקזו אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

יג. בתי צמיחה:

1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.

2. עודפים בלבד ממערכת המיחזור 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.



6.3	ניהול מי נגר
	שימור משאבי מים : 1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים במידה ויש לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה, יש לנקוט אמצעים לשימור המים ע"י שתילת צמחייה מתאימה. אין להותיר קרקע חשופה ללא חיפוי צמחי שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. 3. בתחום החניות ישלבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מי נגר וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. חניות, מדרכות ושבילים ירוצפו באבן משתלבת מנקזת, או כל חומר המאפשר חדירות של מי נגר עילי. עודפי נגר עילי ינוקזו אל תעלות הניקוז לאורך הדרכים, התעלות תהיינה מיוצבות עם צמחייה לספיחה מירבית של המים.



6.4	תנאים בהליך הרישוי
	א. לאחר ניצול 30% מסך כל קיבולת הבניה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה). ב. היתרי בנייה למבנים חקלאיים : כל בקשה להיתר בניה למבנים חקלאיים צריכה חו"ד של משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. לכל בקשה לקבלת היתר בנייה 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 "חיץ ירוק" בין המכלאות לבין השימושים הגובלים - מגורים, דרכים ואחרים. ג. תנאי בהיתר בנייה, יהיה חיבור תקני למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ד. תנאי בהיתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור רשות הניקוז האזורית. ה. קבלת תעודת גמר : אישור משרד הבריאות לביצוע החיבור למערכת הביוב לרבות מתקני הקצה.



6.5	הריסות ופינויים
	מבנה /גדר המסומן בסימון להריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

תוך 5 שנים ממועד אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33