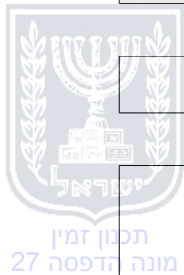


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-1199660

הסדרת נחלה 7 - שומרה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005292676/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר את נחלה 7 בשומרה, ע"י הסדרת ייעודי קרקע (הצרכת שטחים בין ייעודי קרקע), הסדרת קווי בנין עבור מבנים קיימים, הריסת מבנה קיים החורג מגבולות הנחלה מדרום. בתכנית זו נשמרים אותם הזכויות והשימושים המותרים לפי תכנית מאושרת ג/18081, אשר אנו כפופים לה.

ביעוד מגורים בישוב כפרי קיימים 2 מבני מגורים :  
מבנה מזרחי שהופק עבורו היתר בניה מס' 840113 והיתר לתוספת מס' 890568.  
ומבנה מערבי - שנבנה לפני 1965.  
קיימת התחלת בניה של בריכה - שנעצרה, עד להסדרת התב"ע וההיתרים.

בשטח החקלאי:

קיים לול שנבנה ב 1974, חלק מהלול מיועד להריסה לפי התכנית המאושרת ג/19735, (בכפוף לסעיף הריסות).  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

הסדרת נחלה 7 - שומרה

שם התכנית

1.1

255-1199660

מספר התכנית

3.412 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	226923
קואורדינאטה Y	776227

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: שומרה

נפה

**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
19834	מוסדר	חלק		10
19845	מוסדר	חלק		5-7

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
18081 ג/א	7A, 7B, 7C

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/2013		7749	6649	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים של תכנית ג/ 18081.	שינוי	<u>18081 ג/</u>
24/04/2014		5040	6791	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19735. הוראות תכנית ג/ 19735 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>19735 ג/</u>

הערה לטבלה:

נספחי תכנית ג/18081 ימשיכו לחול על תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוזה דיאמנט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוזה דיאמנט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 19 29/10/2023	רוזה דיאמנט	22/08/2023		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 27

**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	אשר כהן (1)			שומרה			04-9806182		asherc1905@icloud.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 7 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	36648	יהלום בגליל	נשר	(1)	14	04-8210569	04-8207635	rosadiamant.c@gmail.com
	מודד	סלאמה ביבאר מוהנה	771	ביבאר -מדידות והנדסה בע"מ	ינוח-גית	(2)		072-3249644	04-9804819	office@bibarm.co.il

(1) כתובת: רחוב התמר 14, נשר.

(2) כתובת: ינוח גית.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 בנייה קיימת בנחלה בהתאם לבנייה קיימת בפועל בסטייה מתוכנית מאושרת ומהיתרי בנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת מבנה קיים החורג מגבולות הנחלה מדרום לפי סעיף 62 א (א) (19).

2. הסדרת קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4).

3. הצרחת שטחים בין היעוד קרקע חקלאית עם קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע לפי סעיף 62 א (1).

4. שינוי הוראות בניוי לעניין מס' מבנים ביעוד מגורים בישוב כפרי לפי סעיף 62 א (א) 5.

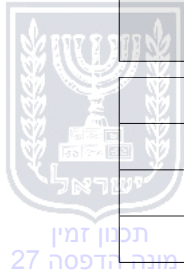


תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



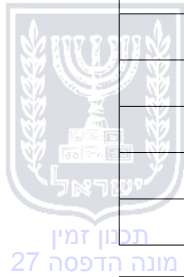
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	7A	אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	832
קרקע חקלאית	7B, 7C	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	7A
דרך מאושרת	832	אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	7B, 7C
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	7A
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	7A
		בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	7B, 7C
		הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	7A
		הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	7C
		מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	832
		מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	7A
		מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	7B, 7C
		מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	7A
		מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	7B, 7C



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	184.79	5.41
מגורים בישוב כפרי	1,426.02	41.78
קרקע חקלאית	850.03	24.91
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	952.07	27.90
<b>סה"כ</b>	<b>3,412.91</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	184.79	5.41
מגורים בישוב כפרי	1,426.02	41.78
קרקע חקלאית	1,802.1	52.80
<b>סה"כ</b>	<b>3,412.91</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

- א. מבני מגורים.  
 ב. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים.  
 ג. יחידות לאירוח כפרי.  
 ד. חנייה מקורה.

**4.1.2****הוראות****א****בינוי**

תותר הקמתן של 3 יחידות מגורים אחת מעל השנייה או בשלושה מבנים נפרדים.

מבני עזר שיתרו לבנייה: חנייה מקורה, מחסנים, חדרי הסקה וחדרי כביסה.

מרתפים: יותר לבנות מרתף מתחת לקומת הכניסה ובתנאי ששטחו לא יעלה על השטח המותר לבנייה לשטחי שירות. אם כתוצאה משיפוע המגרש ייווצר חלל משופע בין השטח ותחתית רצפה הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה יהיה גובהו המקסימאלי: 2.05 מ' (במקום הגבוה ביותר בין הקרקע לתחתית הרצפה מעל). מרווח זה יאטם בבנייה.

במידה וגובה החלל בין 2.05 מ' ל-2.45 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את החלל בבנייה, לפתוח חלונות ולהשתמש בשטח כקומת מרתף בתנאי כי שטחו ייכלל במסגרת חישובי שטחי השירות המותרים בתכנית זו ובתנאי שגובה המבנה לא יעלה על המותר בטבלת זכויות הבנייה מהנקודה הנמוכה ביותר מפני הקרקע הטבעית.

גג ועליית גג: תותר בנייה מתחת לשיפועי גג הרעפים, השטח הנמצא בתוך חלל הגג לא יחשב במניין הקומות והכל בהתאם לחוק התכנון ובנייה. הוועדה המקומית רשאית לאשר גגות שטוחים ו/או גגות רעפים בהתאם לשיקול דעתה.

יחידות אירוח:

במגרש מגורים שגודלו מעל 1000 מ"ר יותר הקמת 4 יחידות אירוח בשטח בניה מקסימלי של 160 מ"ר.

במגרשי מגורים אליהם צמוד, קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, הכמות המקסימלית של יחידות האירוח תהיה 4, בהתאם לגודלם של שני היעודים ביחד (מגורים בישוב כפרי + קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות) שה"כ שטח עבור יחידות אירוח: 80-160 מ"ר יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ביעוד זה. ניתן לנייד את יחידות האירוח בין יעוד קרקע מגורים בישוב כפרי והיעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.

שטחה המירבי של כל יחידה תהיה 40 מ"ר ברוטו. הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידת האירוח תעמוד בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידה לאירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה. שטח הבניה עבור משרד לבעל מקצועות חופשי יהיה על חשבון שטחי הבנייה העיקרי למגורים או על חשבון שטחי בנייה ליחידות אירוח, בתנאי ששטחו המירבי יהיה 50 מ"ר ברוטו. המשרד יבנה

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>כחלק אינטגרלי של מבנה המגורים המגרים, הכניסה אליו תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות חניה יינתנו בתוך גבולות המגרש.</p> <p>ותור הקמת יחידת הורים בשטח מקסימלי של 55 מ"ר. יחידת הורים תהיה חלק אינטגרלי של מבנה המגורים, שטחה הוא חלק מהשטחים העיקריים המותרים בייעוד זה.</p> <p>ותור בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>תתאפשר הקמתם של מחסנים בקו בנין צדדי = 0 מ' בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>בבקשות להיתר בנייה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים. יחידות האירוח יבנו מבנייה קשה או מבנייה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה בשטח המגורים ונופש כפרי, הינו תכנית בינוי וחניה המראה את מיצוי כל זכויות הבניה.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של המבנים הקיימים, מבנים מוצעים ומבנים עתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה וכן מיקום חניות ואפשרות גישת רכבים ליחידות האירוח.</p> <p>בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התוכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>קרקע חקלאית:</p> <p>א. למבני משק לבעלי חיים (למעט לולי מטילות שלא יותרו)</p> <p>ב. אחסון.</p> <p>ג. חממות</p>

קרקע חקלאית	4.2
<p>ד. חניות. ה. גינון ופיתוח שטח.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. כל פעילות הדברה תיערך בהתאם להנחיות המקצועיות המקובלות של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה. תותר הקמת חניות מקורות ולא מקורות בקו בנין 0- מ', בתא שטח 7B תותר לחניות מקורות ולא מקורות בקו בניין אפס גינון ופיתוח שטח בלבד.</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי: בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט ומרי הגמר. בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>ג. בינוי ופיתוח: עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התוכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם הוועדה המקומית ובאישורה. פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.</p> <p>ד. איכות הסביבה:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, משרד החקלאות למבנים החקלאיים. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרה זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. מי גשם מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>א. יחידות לאירוח כפרי. ב. בריכות שחיה / ספא. ג. שירותים תומכי תיירות: הנהלה/קבלה, מזנון/חדרי אוכל, אחסנה וכו' א. כללי:</p> <p>בשטח בו מסומן כהנחיות מיוחדות יותרו שימושים לא חקלאיים. א. עד 160 מ"ר עבור יחידות נופש, בהתאם להנחיות משרד התיירות. ב. עד 140 מ"ר עבור שימושי פלי"ח אחרים.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את היחס בשטחי הבניה המפורטים בסעיפים א-ב לעיל וזאת בתנאי שסה"כ שטחי הבניה לשימושים הללו לא יעלו על 300 מ"ר ובתנאי קבלת חוות דעת משרד התיירות, הבריאות והתחבורה בדבר כושר נשיאה של התשתיות הקיימות. תותר הקמתם של יחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים:</p> <p>שטחה המרבי של היחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו. הכניסה אליהם תהיה נפרדת מהכניסות למבני המגורים ופתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח יעמדו בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידות לאירוח יכללו יחידת שירותים סניטריים לפי</p>	<p>א</p>



קרקע חקלאית	4.2
<p>הוראות משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה. כמות מקסימלית של יחידות אירוח בכל נחלה (מגורים בישוב כפרי + קרקע חקלאי עם הנחיות מיוחדות) תהיה 4.</p> <p>סה"כ שטח עבור יחידות האירוח: 160 מ"ר. ניתן לנייד את היחידות אירוח בין יעוד קרקע מגורים בישוב כפרי וקרקע עם הנחיות מיוחדות.</p> <p>תנאי להיתר ליחידות אירוח: אישור משרד התיירות.</p> <p>תנאי להיתר בנייה: לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה עבור יחידות האירוח יהיה עמידה במרחקי הצבה ממבני משק לפי תכנית ג/9953 וכן אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.</p> <p>טבלת מרחקי ההצבה לפי ג/9953:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. מבנה משק - מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במ'             <ul style="list-style-type: none"> <li>ב. לולים למטילות - 20 מ'</li> <li>ג. כל יתר סוגי הלול - 40 מ'</li> <li>ד. בתי אימון לעופות - 20 מ'</li> <li>ה. מבנה או סככת רפת - 20 מ'</li> <li>ו. מבנה לצאן - 30 מ'</li> <li>ז. אורוות - 20 מ'</li> <li>ח. מרכז מזון ציבורי - 150 מ'</li> <li>ט. מבנים לתחמיץ במשק משפחתי - 40 מ'</li> <li>י. מכון רדייה - 20 מ'</li> <li>יא. בתי צמיחה לפרחים וירקות - 20 מ'</li> <li>יב. בתי צמיחה מחוממים באוויר - 20 מ'</li> <li>יג. בתי רשת צל - 20 מ'</li> <li>יד. בתי גידול לפטריות - 20 מ'</li> <li>טו. כלביות - ענף מסחרי - 100 מ'</li> </ul> </li> </ul> <p>תנאי להיתר בניה לבריכת שחיה יהיה אישור של משרד הבריאות.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לא יוצאו היתרי בניה ללולים חדשים מסוג כלשהו בתחום חלקות א'.</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>בבקשות להיתר בנייה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>בקשה להיתר תציג פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי.</p> <p>עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים. יחידות האירוח יבנו מבנייה קשה או מבנייה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

4.2	קרקע חקלאית
	<p>בינוי ופיתוח: בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, בקנה מידה על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים עתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה וכן מיקום חניות ואפשרות גישת רכבים ליחידות האירוח. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>מבנים להריסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לכל בקשה להיתר לבניית לול הטלה חדש, תצורף בקשה להיתר להריסת לול הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם תועברנה ללול החדש.</li> <li>היתרי הבנייה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את הריסת לולי הטלה שמכסתם מועברת ללול החדש, לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול הטלה חדש.</li> <li>הועדה המקומית לא תיתן אישור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לצורך חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, אם לא יתמלא התנאי הקבוע בסעיף 2 לעיל ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק.</li> <li>הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולי הטלה, שמכסתם הועברה ללול חדש, על כנם, בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת בקשה להיתר בהתאם לתוכנית תקפה.</li> <li>לא יותר שימוש במבנה לול הטלה המיועד להריסה, שמכסתו הועברה ללול חדש, לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות.</li> <li>מובהר כי סימון לול להריסה בתשריט התוכנית חלים רק על לול הטלה שפעילות הגידול בו הופסקה והמגדל העבירים למתחם לולים הנכלל בתוכנית זו, בדרך של העברת מכסה או מכירתה, או על לול אשר מכסתו כלולה בבקשה להקמת לול הטלה חדש על פי תכנית.</li> </ol>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות למתן היתר בנייה בכפוף לסעיף 6.1</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>כבישים ציבוריים הכוללים: מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לרכב, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככות צל בתחנות להסעת תלמידים.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אסורה כל בניה, פרט לסככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	(4)	(2) 2	9	3	40	(3) 40	(2)	(2)	10%	(1) 30	1000	7A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(5)	(5)	(5)	(5)		(2) 2	5.5	(7) 4	50	(6) 160				(6) 160	590	7C	אירוח כפרי	קרקע חקלאית	
(5)	(5)	(5)	(5)		(2) 2	5.5		50	(6) 140				(6) 140	590	7C	תעסוקה	קרקע חקלאית	
(5)	(5)	(5)	(5)		1	7		25	25%			25%	1000	7B	קרקע חקלאית	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:

- תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.
- 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 ירוק.
- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- יותר מרחק בין מבנים 4 מטר.
- במגרשים להם יש בנוסף תאי שטח ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות: אחוזי הבניה המקסימלי באזור מגורים בישוב כפרי לא יעלה על 60% כולל יחידות אירוח.
- במקרה של סתירה בין קווי הבניין המצויינים בתקנון לבין המסומנים בתשריט, קווי הבנים המצויינים בתקנון גוברים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: + 160 מ"ר ל-4 יחידות אירוח. ניתן לנייד יח"א בין ייעוד קרקע מוגדר ביישוב כפרי וקרקע חקלאי עם הנחיות מיוחדות.
- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמר.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: + 160 מ"ר ל-4 יחידות אירוח. ניתן לנייד יח"א בין ייעוד קרקע מוגדר ביישוב כפרי וקרקע חקלאי עם הנחיות מיוחדות.
- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמר. במקרים בהם הטופוגרפיה תאפשר זאת תותר בנוסף בניית קומת מרתף גבוהה נטו מרבי של 2.20 מ'.



(5) על פי תשריט מצב מוצע.

(6) בשטח בו מסומן הנחיות מיוחדות הוקצו 300 מ"ר לפעילות לא חקלאית (עד 160 מ"ר ליחידות נופש כפרי ו-140 מ"ר לשימושים תומכי תיירות) במגרשים שגודלם עד 750 מ"ר תותר הקמת 2 יחידות אירוח, במגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר תותר הקמת של 3 יחידות אירוח, במגרשים שגודלם מעל 1000 מ"ר תותר 4 יחידות אירוח.

(7) יחידות אירוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות****6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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

לא יינתנו היתרי בניה על פי התוכנית המקומית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התוכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

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

**6.2****הפקעות ו/או רישום**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**6.3****חלוקה ו/או רישום**

החלוקה מסומנת על גבי התשריט של התוכנית היא חלוקה מנחה בלבד. לא יינתנו היתרי בניה ללא הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בסעיפים 121 ו 122 בחוק התכנון ובניה.

**6.4****ניהול מי נגר**

שימור משאבי מים:

1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים 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 הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מי נגר וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. מגרשי חניה, מדרכות ושבילים ירוצפו באבן משתלבת מנקזת, או כל חומר המאפשר חדירות של מי נגר עילי. עודפי נגר עילי ינוקזו אל תעלות הניקוז לאורך הכבישים, התעלות תהיינה מיוצבות עם צמחייה לספיחה מירבית של המים.

מבנים קיימים	6.5
<p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. מבנים חקלאים שהוכרזו כמבנים חורגים כפי שצוין בסעיף ב, רשאית הוועדה המקומית לאשר היתר לחיזוקו ולשיפור התנאים הסביבתיים בלבד.</p> <p>ד. לא תותר הפעלתם של בתי מלאכה או מבנים חקלאיים שבהפעלתם יש פגיעה באיכות החיים של שכניהם (מפגעי רעש, אבק, חומרים מסוכנים, דלקים) על פי חוות דעת ואישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. בתי מלאכה ומבנים חקלאים הקיימים במגרשים יישארו על מקומם והפעלתם תהיה כפופה לתנאים שבסעיף ד' לעיל.</p> <p>ו. הרחבות של מבני מגורים ומבני משק שנבנו בעבר על קו בנין - 0 מ' או מעבר לקווי הבנים, יעמדו בקווי הבנים שנקבעו בתוכנית זו.</p> <p>ז. כל אותם מבני עזר בשטח המגורים שקיבלו היתר עד יום אישור תכנית זו יישארו על מקומם ותחול עליהם התקנה למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר שיפריעו לשכנים. כל תוספת או שינוי במבנים אלה תהיה כפופה לתוכנית זו.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט ייעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים:</p> <p>א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.</p> <p>ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</p> <p>ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.6
<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון להריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה / גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	

שרותי כבאות	6.7
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	

עתיקות	6.8
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו להלן) 3158/0 "שקפה, ח' אל- "י"פ: 1091 עמ' 1364 מיום 18/05/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדיו, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תכנית חדה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>בטחון ובטיחות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>בשטח התוכנית בהיקף הישוב יכללו מרכיבי ביטחון כדלהלן:</p> <p>- גדר היקפית (יש לוודא מרחק של לא יותר מ-50 מ' מהגדר עד לבית הראשון).</p> <p>- תאורה היקפית.</p> <p>- דרך ביטחון (3 מ' מצע + 1 מ' שוליים בכל צד, סה"כ רוחב - 5 מ')</p> <p>רוחב הרצועה לטובת גדר ותאורה יהיה 2 מ' משולי דרך הביטחון.</p> <p>המרכיבים יוקמו עפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. כללי:</p> <p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>2. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירבים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p> <p>ב. עבודות עפר - עודפי עפר המיועדים לפינוי ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. היתרי בנייה:</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים צריכה אישור הוועדה המקומית, 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 "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין השימושים הגובלים - מגורים, דרכים ואחרים.</p> <p>2. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>3. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסיבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי - אקולוגי.</p> <p>ד. מטרדים:</p>	

1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.
2. מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:
  - חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961.
  - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-1ב', 42א'-73).
  - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תבעות אזרחיות), 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 ותדירות הפינוי הצפויה.
3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
5. פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פגרים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת - הכול בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

ו. חומרים מסוכנים:

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים 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 ליד מבנים) התשס"א 2001.
4. מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו והגביל את הנכנסים אליו.

5. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או בריכת אידוי 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 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).



<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>ח. שפכים תשטיפים וביוב:</p> <p>1. 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.</p> <p>2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הוועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.</p> <p>4. משקי גידול בעלי חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי הגשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ט. איכות אויר:</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב-1961.</li> <li>- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א - 1972.</li> <li>- תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב 1992.</li> <li>- חוק למניעת שריפות בשדות התשי"י - 1949.</li> </ul> <p>י. רעש:</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורד מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר), (התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.</p> <p>יא. הוראות למבנים החקלאיים השונים:</p> <p>1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.</p> <p>2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה/סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.</p> <p>3. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל חיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.</p> <p>4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האיזורית שמחוץ לשטח הרפת.</p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>

## 6.12

## איכות הסביבה

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 איזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי אחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חילחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה ועמידה בתנועת כלי רכב כבדים.

7. שפכי מכון 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.

יב. לולים :

- יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.
- מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.
- מי הגשמים מגגות המבנים ינוקו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
- יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

יג. בתי צמיחה :

- בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיה המצע.
- עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחו אל הקרקע בכל דרך שהיא.
- 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.

## 6.13

## תנאים בהליך הרישוי

- תנאים להגשת בקשה להיתר בתחום הנחלה הגשת נספח בינוי ופיתוח / חניה במראה מצוי זכויות הבניה.
- תנאי להגשת בקשה להיתר ביעוד קרקע חקלאית / אירוח כפרי, קבלת התייחסות הגורים בהתאם לתקנות הרישוי 2016.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה קבלת התייחסות פקיד היערות.
- תנאי להגשת בקשה ראשון בנחלה, הבקשה תכלול הריסת מבנים קיים החורגים מגבולות הנחלה.

ניקוז :תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.

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

<p><b>6.13 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>- תנאי למתן היתר בנייה אישור רשות העתיקות</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>לא יינתנו היתרי בניה על פי התוכנית המקומית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התוכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p> <p>בטרם תחליט הועדה המקומית על אישור הבקשה להקמת חדרי אירוח עפ"י האמור בתוכנית זו, תוודא הוועדה בכל האמצעים העומדים לרשותה, שלא קיימים מבנים לגידול בעלי חיים (לולים, דירים וכו') עד מרחק של 40 מטר מחדרי אירוח מתוכננים.</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישה ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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 מבני רעישות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית.</p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה 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 היצרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה: העצים המיועדים להעתקה יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה התחום והלווי מוכח לשלוש שנים. לעצים המועתקים יש לחבר למערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ב. ביצוע עבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה/העתקה כדון.</p>	<p><b>6.15</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



## 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאישור תכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27