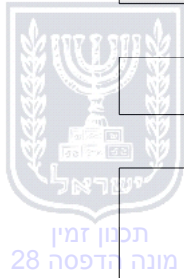


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0545319

תוספת זכויות בניה והוראות בינוי בנחלות-יקנעם מושבה



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על חלק מנחלות אגרא יקנעם-יקנעם המושבה.

1. תכנית זו באה להוסיף זכויות בניה בנחלות קיימות בסך 175 מ"ר לכל נחלה לפי סעיף 62(א) 17.

2. תכנית זו באה לשנות הוראות בינוי בנושא מס' מבנים למגורים בנחלות (מ-2 מבנים ל-3 מבנים נפרדים) לצורך בנית 3 יח"ד נפרדות בהתאם למאושר.

3. תכנית זו משנה קו בנין קדמי מ 7 מ' ל-5 מ' וקובעת תכסית למגורים עד 30% מתוך 60% מאושרים לכלל השמושים.

התכנית הינה בסמכות מקומית ומתואמת מול המועצה כולל נושא תשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה והוראות בינוי בנחלות-יקנעם מושבה

שם התכנית 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

254-0545319

מספר התכנית

406.209 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**
מקומית**לפי סעיף בחוק**
62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (4)**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	יזרעאלים
	X קואורדינאטה	211200
	Y קואורדינאטה	729900
1.5.2 תיאור מקום	יקנעם המושבה.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: יקנעם (מושבה)

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			יקנעם (מושבה)

שכונה יוקנעם המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11411	חדש רשום	חלק		30
11089	מוסדר	חלק	1, 3-5, 9, 23-24, 29, 34-39, 53, 56-58, 65, 72	52, 59-60
11090	מוסדר	חלק	12-14, 26-27, 32, 35, 38-40, 42, 45, 47-48, 51-53, 59	50, 55-56
11091	מוסדר	חלק	1-6, 12, 17-22, 27, 38-39, 45, 47	
11092	מוסדר	חלק	10-12, 19, 22-28, 40, 42, 59	18
11093	מוסדר	חלק		62-63, 138, 191
11095	מוסדר	חלק	18-20, 26, 28-33, 37, 39, 46-50, 53-55, 62-63	
11096	מוסדר	חלק	6, 17-18, 23-24, 28, 46	47
11098	מוסדר	חלק	74	
11099	מוסדר	חלק	71-84, 144-147	62

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



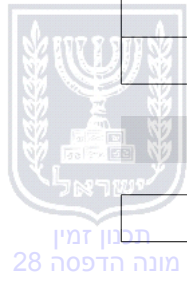
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
53	יז/ מק/ 14289 / 04

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

יקנעם עילית



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/09/2012	6370	6471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14289 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14289
18/12/1986	355	3409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3657 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3657
07/01/2002	1102	5045	תכנית זו אינה משנה את המפורט בתכנית זו וכל הוראות תכנית ג/11214 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	ג/ 11214
22/03/2004	2397	5284	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13100 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13100
29/11/2015	1420	7155	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 04/14289 ממשיכות לחול.	שינוי	יז/ מק/ 04 /14289
02/11/2004		5338	תכנית זו אינה משנה את המפורט בתכנית זו וכל הוראות תכנית יז/מק/ 02/3657 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	יז/ מק/ 02 /3657
31/07/2005		5421	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/מק/ 03/3657 ממשיכות לחול.	שינוי	יז/ מק/ 03 /3657
16/03/2008	2379	5786	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/מק/ 04/3657 ממשיכות לחול.	שינוי	יז/ מק/ 04 /3657

הערה לטבלה:

1. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות בניה מוקנות מכח תכניות תקפות קודמות. בכל מקרה של סתירה יחולו ההוראות המקלות.
2. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 02 /14289 ממשיכות לחול.

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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע 1	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	24/12/2017	מים פלגי	12: 32 24/12/2017	נספח מים ביוב	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	15/05/2018	איתי זהבי	12: 51 15/05/2018	נספח בינוי עקרוני	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	04/11/2018	איתי זהבי	09: 35 05/11/2018	מצב מאושר	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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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			אגרא יקנעם- כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		04-9893111	04-9893112	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגרא יקנעם- כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		04-9893111	04-9893112	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



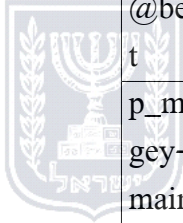
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יאיר גרינוולד	545	טכנולוגיות מיפוי בעמ	רמת גן	(2)	28	03-7527304	03-7520399	ns_mppingt @bezeqint.net
	יועץ	מים פלגי		פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	(3)		04-9893078	04-9893502	p_maim@pal gey- maim.co.il

(1) כתובת : ציפורי.

(2) כתובת : ת.ד 10369.

(3) כתובת : ת.ד 20600.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מונח	הגדרת מונח
נחלה מפוצלת	נחלות הכוללות מספר חלקות ומפוצלות לשני אתרים המוסמנים באותיות A ו-B המהווים נחלה אחת.

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**

תוספת זכויות בניה למגורים ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1. תוספת זכויות בניה עיקריות בסך 175 ו/או 7% מ"ר לכל נחלה. לפי סעיף 62 (א) 17 לחוק התו"ב.
2. תוספת זכויות בניה לשטחי שירות בסך 50 מ"ר לפי סעיף 62 (א) 4 לחוק התו"ב.
3. שינוי הוראות בינוי בדבר מספר מבנים למגורים בנחלה (מ-2 מבנים ל-3 מבנים נפרדים) לפי סעיף 62 (א) 5 לחוק התו"ב.
4. שינוי קוי בניין מדרך מסי' 242 מ-7 מ' ל-5 מ' לפי סעיף 62 (א) 4 לחוק התו"ב.
5. קביעת תכסית למגורים עד 30% מתוך 60% מותרים לכלל השמושים. לפי סעיף 62 (א) 9 לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

תאי שטח	יעוד
26A, 26B, 27, 28A, 28B, 30 - 41, 44 - 46, 47A, 47B, 48 - 56, 58, 59A, 25 - 1 59B, 60A, 60B, 61 - 66, 69 - 75	מגורים בישוב כפרי
408 - 401	דרך מאושרת

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
26.08	99,544.92	דרך מאושרת
2.17	8,288.89	מגורים בישוב כפרי
71.75	273,863.45	מגורים סוג ג
100	381,697.26	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.08	99,544.92	דרך מאושרת
73.92	282,152.33	מגורים בישוב כפרי
100	381,697.26	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בשטח זה יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א. מגורים : בשטח זה תותר בניית 3 מבני מגורים (יח"ד אחת בכל מבנה), במגרשים 53,58 תותר בניית 2 מבני מגורים (יח"ד אחת בכל מבנה).</p> <p>ב.תעסוקה כדלהלן : אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים וארוח כפרי, כל אלה בתנאי שימשון לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטרה סביבתי.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.</p> <p>ג.אירוח כפרי בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולהנחיות כדלהלן :</p> <p>1)כנגד כל מבנה מגורים תותר בניית יחידת אירוח כפרי אחת בשטח מירבי עד 40 מ"ר. סך הכל עד שתי יחידות למגרש בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר. היחידות תהינה חלק בלתי נפרד מהמבנה ותשמנה לאיכסון תיירותי בלבד.</p> <p>2)שטחי יחידות ארוח כפרי יחשבו כשימוש עיקרי וע"ח שטחים המיועדים למגורים.</p> <p>ד. מבני משק חקלאיים, בתנאי קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות, לפי הפירוט ובכפוף למגבלות בהוראות המיוחדות :</p> <p>1)בתי צמיחה.</p> <p>2)מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה/ מגרש עצמם : בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה, משרד משקי.</p> <p>3)מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי.</p> <p>4)מבנים לגידול בעלי חיים : 1- לא תותר הקמת מבנים חדשים לגידול בע"ח, למעט המתאפשר לפעילות תיירותית ו/או כתחביב.</p> <p>2-בהתייחס למבנים קיימים לגידול בע"ח, תחול עליהם ההוראה בתכנית ג/14289 בענין כמפורט בפרק 3.3 פרק משנה א' הוראות והנחיות נוספות, סעיף 4 הנחיות סביבתיות, ס"ק ג+1 ג 2.</p> <p>ה. חניה מקורה.</p> <p>ו. עיבוד חקלאי, מטע, פרדס.</p> <p>ז. מקלטים ציבוריים (קיימים בלבד לא ניתן להקים מקלטים חדשים).</p> <p>ח. בריכות שחיה פרטיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>השטחים הפנויים מסביב למבנה :</p> <p>א)בעלי הבתים יחויבו בהסרת וסילוק המפגעים אשר נוצרו כתוצאה מעבודות בניה בתחום המגרש, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת.</p> <p>כמו כן יחויבו בעלי הבתים בשמירה על נקייו החזית והחצרות, סילוק פסולת, גרוטאות מבנים ישנים, מכונות וציוד שאין בהם שימוש וכו'.</p> <p>ב)יש לתאם את מפלסי פיתוח המגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים ו/או הרחובות ו/או שצ"פים הצמודים לו.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

תנאי בניה להקמת בריכות שחיה פרטיות:

(א) זכויות בניה:

- 1) באזור מגורים תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח המגרש המיועד למגורים.
- 2) שטח הבניה של בריכת שחיה מקורה ישוייך לשימושים העיקריים המותרים לבניה.
- 3) גודלה של בריכת שחיה בלתי מקורה יהיה עד 100 מ"ר.
- 4) בריכת שחיה מקורה תותר רק אם תהיה חלק מבית המגורים ותכלול בחישוב שטח הבניה המותר. יש בכך רק הרחבת שימושים מותרים במבנה ואין בכך שינוי או תוספת זכויות בניה כקבוע בכל תכנית אחרת שחלה על השטח.

(5) כל מבני העזר הקשורים בשימוש ותפעול הבריכה יהיו במבנה המגורים ויכללו במסגרת שטחי שירות המותרים לפי התכנית המאושרת ולא תותר הקמת מבנה עזר נפרד.

(ב) תשתיות:

(1) ניקוז:

לא יינתן היתר להקמת הבריכה בטרם הובטח ביצוע ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הרשות המקומית.

(2) אספקת מים:

אספקת המים לבריכת השחיה תיעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. אספקת המים תהיה באישור משרד הבריאות ומגישי הבקשה מתחייבים למצוא את כל הסידורים אשר יידרשו על ידי משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריוולוגית.

(3) מחזור המים:

יותקנו בבריכה מתקנים שיבטיחו טיפול וסחרור המים במטרה לחסוך ככל הניתן במים עפ"י הנחיות שיוצאו ע"י הרשות המוסמכת לכך, מעת לעת.

(4) בריאות:

מגישי התכנית להקמת בריכת השחיה מתחייבים למלא את כל דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים וכ"כ עליהם לבצע את כל הסידורים הסניטריים ואנטי-מלארים, אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.

(ג) שימושים מותרים בבריכות שחיה:

בריכות שחיה במגרש למגורים מיועדות לפעילות פנאי בלבד לדיירי הבית.

אירוח כפרי:

(א) חניה:

תנאי למתן היתר הצגת פתרון חניה אחד לכל יחידת ארוח כפרי בתחום המגרש.

(ב) כושר נשיאה:

(1) הוועדה המקומית רשאית, לפי שיקול דעת, לסרב לתת היתר ליחידת אירוח כפרי במקרה של הוצרות מטרד לשכנים ו/או במקרה של התנגשות עם שימושים חקלאיים קיימים.

(2) לא ינתנו היתרי בניה לאחר ניצול 30% מהקיבולת, אלא באישור הוועדה המחוזית לאחר בדיקה של כושר נשיאת התשתיות והיבטים תכנוניים נוספים.

(ג) אירוח כפרי בנפרד מבית המגורים:

(1) הסדרת אירוח כפרי בנפרד מבית המגורים יתאפשר רק בדרך של הגשת תכנית מפורטת ואישורה.

(2) בתכנית מפורטת כנ"ל יישמרו מרווחי בניה בין יחידת ארוח כפרי הנבנית בנפרד לבין מבני מגורים אחרים בתחום המגרש יהיו 6 מ' לפחות.

(3) מרווחי בניה בין יחידת ארוח כפרי ולבין מבני משק פעילים יהיו לכל הפחות עפ"י הנחיות משרד



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>החקלאות למרחקי בניה ממבני מגורים</p> <p>4) מרווחי בניה בין מבנים המשמשים לאירוח כפרי יהיו: בין קירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני - מינימום 6 מ',</p> <p>בין קיר עם פתחים לקיר ללא פתחים - מינימום 3 מ', בין קירות ללא פתחים - מינימום 3 מ'.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים:</p> <p>1) כל בקשה להיתר בניה לתוספת למבנים קיימים לגידול בע"ח, וכן לחממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשויה לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. בסמכות הועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המבנים לבין שימושים גובלים.</p> <p>2) בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר /ואו להתנות ההיתר בשימוש בטכנולוגיות או אמצעי בינוי הקיימים באותה עת על מנת לצמצם מפגעים.</p> <p>3) בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי.</p> <p>4) בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.</p> <p>5) כל שימוש חקלאי השונה מהותית מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.</p> <p>6) בסמכות הועדה המקומית להתיר גידול של בע"ח בהיקף מצומצם כחלק מפעילות תיירותית (פינות לטיוף) ו/או כתחביב ובתנאי שיעמדו בתנאים ובמגבלות הסביבתיות ולא יהיו מטריד סביבתי.</p>
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>מבנים לגידול בעלי חיים:</p> <p>1. לא תותר הקמת מבנים חדשים לגידול בע"ח, למעט המתאפשר לפעילות תיירותית ו/או כתחביב כמפורט בפרק 4.1 ולפי הוראות והנחיות נוספות בפרק 6.</p> <p>2. בהתייחס למבנים קיימים לגידול בע"ח, תחול עליהם ההוראה בענין כמפורט בפרק 4.1, ולפי הוראות והנחיות נוספות והנחיות סביבתיות בפרק 6.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.</p> <p>מערכות תשתית כגון חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז וכו'.</p>
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד						
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת											מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
																שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
4	3	3	1	2	8.5 (7)	201 (6)	30 (5)	60 (4)	891	(1)	כל תאי השטח המפורטי ם בטבלה 3.1		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי						
4	3	3	1	2	8.5 (7)	2	30 (5)	60 (10)	525			53	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי						
4	3	3	1	2	8.5 (7)	2	30 (5)	60 (11)	444.5			58	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי						



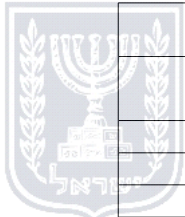
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5	כל תאי השטח המפורטים בטבלה 3.1		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5		53	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5		58	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. מגרשים קיימים ששטחם פחות מהנקבע כ"גודל מגרש מינימלי" ואושרו כדן טרם אישור תכנית זו, ישארו ככאלה ולא יהיו חריגה מהתכנית.
 - ב. הועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.
 - ג. חניה: 1. אם בעלי חלקות צמודות יבקשו להקים מבנה חניה או מבנה עזר משותף משני צידי הגבול המפריד ביניהם יינתן לכך היתר בתנאי אישור הועדה המקומית (במקרה זה קו בנין צידי יהיה 0).
 2. שטח החניה הוא נוסף לשטחים למגורים. גובה חניה ומבני עזר יהיה עד 3.5 מ' ברוטו ובקומה אחת בלבד.
 - ד. מבני משק חקלאי: במידה והמיקום בחלק האחורי של המגרש אינו אפשרי. קו הבנין הקדמי יהיה 5.0 מ'.
 - ה. שטח בניה לתעסוקה ייכלל בשטחי שימוש עיקרי מבלי להגדיל את שטח הבניה המכסימלי המותר והיקפו יהיה 50 מ"ר למגרש לכל היותר.
 - ו. במקרה שנחלה כוללת יותר מחלקה אחת, כאשר החלקות אינן צמודות זו לזו, במידה והחלק הקטן של הנחלה, שטחו פחות מ-1 דונם, יהיה שטח הבניה המותר בכל חלקי הנחלה כמצויין בטבלה אזור מגורים ג', אך לא יותר מ-30% משטח הנחלה. כל בקשה להיתר בניה בתחום נחלה מפוצלת, תידון רק לאחר שהמבקש יגיש יחד עם הבקשה להיתר תשריט מדידה ובו כל החלקות השייכות לנחלה זו, חתום ע"י מנהל מקרקעי ישראל. הועדה תתייחס לסך השטח הבנוי, מספר המבנים ומספר יח"ד המצוי בנחלה בעת בדיקת זכויות הבניה עפ"י המגבלות שבטבלת זכויות והגבלות בניה.
 - ז. קירווי בריכות שחיה היא חלק מזכויות הבניה המאושרות. קווי בנין לבריכה מקורה יהיו לפי המצוין בטבלה לעיל.
 - ח. גובה המבנה המירבי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג.
 - ט. סה"כ זכויות הבניה המותרות הן 60% ע"פ הפירוט המופיע בטבלה, מבני משק חקלאי:
- זכויות בניה למבני משק חקלאי הן היתרה לאחר הפחתת הזכויות של השימושים האחרים המפורטים בטבלה: מגורים, תעסוקה, מבני עזר, חניות ובריכות מקורות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תשריט.
- (2) שטח עיקרי ל-2 יח"ד יהיו עד 250 מ"ר ליחידה, יח"ד שלישית 175 מ"ר.
- (3) 50 מ"ר מבני עזר +33 מ"ר חניה מקורה ליחידת דיור ראשונה ושניה +50 מ"ר ליח"ד שלישית כולל חניה מקורה, מחסן ומ.מ.ד.
- (4) מתוכם למגורים עד 891 מ"ר, היתרה למבני משק ותעסוקה.
- (5) סה"כ תכסית כולל כל השימושים בנחלה (מגורים, חקלאות, ותעסוקה) יעמוד על 60%.
- (6) 3 יח"ד לנחלה, כמו כן יותר 2 יח"א בשני המבנים הראשונים בלבד ושטחם יהיה מתוך הזכויות למגורים המאושרות.
- (7) 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.

(8) שטח מבנה מגורים ליח"ד אחת לא יעלה על 300 מ"ר..

(9) 50 מ"ר ליח"ד.

(10) מתוכם למגורים עד 525 מ"ר, היתרה למבני משק ותעסוקה.

(11) מתוכם למגורים עד 444.5 מ"ר, היתרה למבני משק ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית והמפורטות במידע התכנוני.</p> <p>ב. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.3	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה</p>	

<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>הוראות למניעת מפגעים (1) פסולת חקלאית 1.1 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 ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. 1.2 ככל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה. 1.3 המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים או משכנים גובלים. 1.4 תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים. 1.5 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 לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981). (2) חומרים מסוכנים 2.1 כלללי: כל ההוראות המצויות בתקנון בנוגע לחומרים מסוכנים מתייחסות לחמרים המחוייבים בהיתר רעלים ע"פ "תקנות חומרים מסוכנים (סווג ופטור) התשנ"ו 1996". 2.2 אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם ל"חוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993". 2.3 פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990. 2.4 שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001. 2.5 מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור, הבנוי מחומר קשיחים שאינו בעיר (דליק) אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו. 2.6 המבנה יהיה מאוורר או ע"י אוורור מאולץ או באופן טבעי. 2.7 דלת המבנה תפנה החוצה, המדפים יהיו ממתכת או מצופי מתכת. 2.8 המחסן ישולט בשלטי אזהרה בהתאם ויקוימו הוראות שירותי הכבאות. 2.9 ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת. 2.10 מאחר ומדובר באזור מאוכלס לא ינוהל עסק העוסק בחומרים מסוכנים ללא הגשת סקר</p>	

הנחיות מיוחדות	6.10
<p>סיכונים ובדיקתו ע"י ענף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה. אישור, הקף וסוג החומרים המבוקשים לאחסון יקבע על פי סקר הסיכונים.</p> <p>2.11 הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2.12 אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית. (3 אחסון דלקים</p> <p>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.</p> <p>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> <p>יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>4)שפכים תשטיפים וביוב</p> <p>4.1 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>4.2 מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>4.3 החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4.4 מבנים קיימים לגידול בעלי-חיים 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 יקורו 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, הכל בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p>	



איכות הסביבה	6.11
<p>איכות אויר</p> <p>א. בקשה להיתר לתוספת בניה למבנה קיים לגידול בע"ח תתיחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל בתי המגורים הסמוכים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>ב..רעש:</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, התש"ן 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש ע"י יזם הבקשה</p> <p>ג. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <p>תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב 1962.</p> <p>תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א 1972.</p> <p>תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992.</p> <p>חוק למניעת שריפות בשדות התש"י 1949.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.12
<p>הוראות למבנים החקלאיים השונים:</p> <p>1)רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה ובע"ח אחרים (להלן מבנה לאיכסון בע"ח) הרחבת</p>	

מבנים קיימים :

1.1 הרחבת מבנה רק בתנאי והמרחק בין המבנה המבוקש ומגורים סמוכים אינו נופל מ-50 מ', ובתנאי ויבנה על פי התנאים והדרישות המפורטים להלן.

1.2 מבנה לאיכסון בע"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

1.3 מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

1.4 ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. ברפת בשר, אורווה, דיר צאן, ובע"ח חיים אחרים שכון בעל החיים יתבסס על מימשק יבש (קירוי מלא ורפד עמוק).

1.5 בתחומי המבנה לאיכסון בע"ח 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 ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

1.6 שטחי מבנה האיכסון שאינם מקורים או מקורים בסככות קיץ כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

1.7 שפכי מכון החליבה וחצר ההמתנה ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק - מפריד מוצקים סטאטי ששטחו יותאם לגודל הרפת.

(2) לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים) הרחבת מבנים קיימים :

2.1 הרחבת מבנה רק בתנאי והמרחק בין המבנה המבוקש ומגורים סמוכים אינו נופל מ-50 מ', ובתנאי ויבנה על פי התנאים והדרישות המפורטים להלן.

2.2 בתוך הנחלות/ מגרשים אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים

2.3 יובטח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים מחוץ למשק.

2.4 מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2 0.3 מטר למניעת גלישת לשלשת מחוץ למבנה ורצפתו תבנה מבטון ותהיה אטימה לחלחול.

2.5 מחוץ למבנה הלול ובצמוד לו, יבנה בור אטום בנפח מתאים לניקוז התשטיפים בעת ניקוי הלול.

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

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

2.8 יש להקים משרפה תיקנית או מיכלים לכליוי בע"ח ע"י סיד /או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

(3) בתי צמיחה :

3.1 בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכנולוגיות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.

3.2 עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

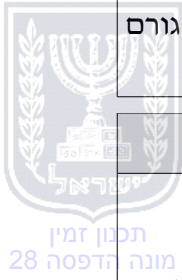


תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.12 הנחיות מיוחדות	6.12
<p>התשטיפים הנוצרים לא יחלחו אל הקרקע בכל דרך שהיא. 3.3 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 להגנת הסביבה, או כל גורם מוסמך ע"פ הנחית הועדה המקומית לאחר בדיקה.</p>	
6.13 חלוקה ו/ או רישום	6.13
<p>חלוקת משנה של חלקות ומגרשים : אזור מגורים בישוב כפרי לא תותר חלוקה נוספת. עם זאת ניתן לחלק לפי גודל מגרש מינימלי במסגרת תשריט חלוקה שבו ייבחנו הקטנת גודל מגרש מינימלי עד 800 מ"ר, בכפוף לתנאים הבאים : א. התשריט לא ישנה את המבנה הקיים של הישוב מבחינת אופיו, היבטים תחבורתיים והשימושים המותרים מכוח תכנית זו. ב. בהקטנת גודל המגרש תידרש תרומה לשטחים ציבוריים, כגון הרחבת הדרך הקיימת, הרחבת שטחים ציבוריים פתוחים וכד'. ג. קבלת הסכמת הרשות המוניציפלית בדבר יכולתה לפתח תשתיות נוספות, ולספק שירותים ציבוריים (מבני ציבור) ביחס להגדלת האוכלוסיה עקב הקטנת גודל מגרש מינימלי.</p>	
6.14 מבנים קיימים	6.14
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים : א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. נגנקה הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
6.15 היטל השבחה	6.15
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	



7. ביצוע התכנית								
7.1 שלבי ביצוע								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>לי"ר</td> <td>לי"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לי"ר	לי"ר		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה						
1	לי"ר	לי"ר						
7.2 מימוש התכנית								
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו : 7 שנים מיום אשור התכנית.</p>								