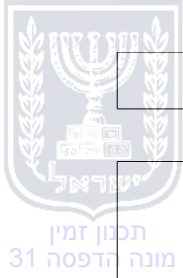


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0545319

תוספת זכויות בניה והוראות בינוי בנחלות-יקנעם מושבה



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
תכנית מתאר מקומית

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (א) (1) (4)

לפי סעיף בחוק

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	יזרעאליים
	קואורדינאטה X	211200
	קואורדינאטה Y	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
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, 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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

יקנעם עילית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
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/ 14289 ממשיכות לחול.	שינוי	יז/ מק/ 14289 / 04
11/04/2018	6795	7757	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0346924 ממשיכות לחול.	שינוי	254-0346924
31/07/2005		5421	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 03 / 3657. הוראות תכנית יז/ מק/ 03 / 3657 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יז/ מק/ 3657 / 03

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/ 14289 / 02 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע 1		איתי זהבי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	רשימת נחלות וגושים וחלקות	15: 10 04/09/2019	איתי זהבי	04/09/2019	2		מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח מים ביוב	12: 32 24/12/2017	מים פלגי	24/12/2017	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי עקרוני	12: 51 15/05/2018	איתי זהבי	15/05/2018	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	13: 07 18/07/2019	איתי זהבי	04/11/2018	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 31

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 31

מונח	הגדרת מונח
נחלה מפוצלת	נחלות הכוללות מספר חלקות ומפוצלות לשני אתרים המוסמנים באותיות A-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 31

1. תוספת זכויות בניה עיקריות בסך 7% ועד 175 מ"ר לכל נחלה. לפי סעיף 62 א(א) 17 לחוק התו"ב.
2. תוספת זכויות בניה לשטחי שירות עד 50 מ"ר לפי סעיף 62 א(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(א) 5 לחוק התו"ב.
4. שינוי קוי בניין מדרג מס' 242 מ-7 מ' ל-5 מ' לפי סעיף 62 א(א) 4 לחוק התו"ב.
5. קביעת תכסית למגורים עד 30% מתוך 60% מותרים לכלל השמושים. לפי סעיף 62 א(א) 9 לחוק התו"ב.
6. הוספת קומה מתחת למפלס הכניסה. לפי סעיף 62 א(א) 4 לחוק התו"ב.

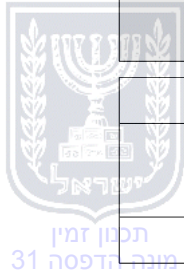


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	99,544.92	26.08
מגורים בישוב כפרי	282,152.35	73.92
סה"כ	381,697.27	100



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 שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטרד סביבתי. (שטח התעסוקה יהא חלק מבית המגורים וע"י שטחים עיקריים)</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 בנית 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 ותשמשנה לאיכסון תיירותי בלבד.</p> <p>2) שטחי יחידות ארוח כפרי יחשבו כשימוש עיקרי וע"י 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 ההוראות הבאות :</p> <p>א) 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>ב) 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>ג) 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>ד) 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>

4.1

מגורים בישוב כפרי

- (ה) כל שימוש חקלאי השונה מהותית מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.
- (ו) בסמכות הועדה המקומית להתיר גידול של בע"ח בהיקף מצומצם כחלק מפעילות תיירותית (פינות ליטוף) ו/או כתחביב ובתנאי שיעמדו בתנאים ובמגבלות הסביבתיות ולא יהיו מטריד סביבתי.
- (3) הוראות למבנים החקלאיים השונים:
- 1) רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה ובע"ח אחרים (להלן מבנה לאיכסון בע"ח) הרחבת 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
- ה. חניה מקורה.
- ו. עיבוד חקלאי, מטע, פרדס.
- ז. מקלטים ציבוריים (קיימים בלבד לא ניתן להקים מקלטי

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

השטחים הפנויים מסביב למבנה:

(א) בעלי הבתים יחויבו בהסרת וסילוק המפגעים אשר נוצרו כתוצאה מעבודות בניה בתחום המגרש, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת.

כמו כן יחויבו בעלי הבתים בשמירה על נקיון החזית והחצרות, סילוק פסולת, גרוטאות מבנים ישנים, מכונות וציוד שאין בהם שימוש וכו'.

(ב) יש לתאם את מפלסי פיתוח המגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים ו/או הרחובות ו/או שצי"פים הצמודים לו.

ב

תנאים למתן היתרי בניה

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.

4.1

מגורים בישוב כפרי

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 הסניטרים 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 מטריד 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 החקלאות למרחקי בניה ממבני מגורים.

(4) מרווחי בניה בין מבנים המשמשים לאירוח כפרי יהיו: בין קירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני - מינימום 6 מ',

בין קיר עם פתחים לקיר ללא פתחים - מינימום 3 מ', בין קירות ללא פתחים - מינימום 3 מ'.

תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים:



תכנון זמין
הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
הדפסה 31

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<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 קיימים 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 ליטוף) ו/או כתחביב ובתנאי שיעמדו בתנאים ובמגבלות הסביבתיות ולא יהיו מטרד סביבתי.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1.1 צרוף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במגרש במסגרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינון בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.</p> <p>1.2 הליך מתן היתר בניה ליחידות אירוח כפרי יהיה על פי ההליך המוגדר בחוק לענין מתן הקלה / שימוש חורג לרבות פירסום בעתונות ובלוחות המודעות, מתן הודעות לשכנים ושמיעת התנגדות.</p> <p>1.3 פירוט השימושים הקיימים בסביבת יחידת הארוח כפרי בטווח של עד 50 מ'.</p>
ד	<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
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לעגלות,

4.2	דרך מאושרת
	לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. מערכות תשתית כגון חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז וכו'.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי (1)	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (7)	201 (6)	(5)	60 (4)	891			(3) 216	(2) 675	(1)	כל תאי השטח המפורטי ם בטבלה 3.1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
4	3	3	1	2	8.5 (7)	2	(5)	60 (10)	525			(9) 100	(8) 425	800	53	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
4	3	3	1	2	8.5 (7)	2	(5)	60 (14)	444.5			(9) 100	(8) 344.5	1338	58	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 31

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. הועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.
- ב. 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.
- ג. מבני משק חקלאי: במידה והמיקום בחלק האחורי של המגרש אינו אפשרי. קו הבנין הקדמי יהיה 5.0 מ'.
- ד. שטח בניה לתעסוקה יתוכנן כחלק מבית המגורים ויכלל בשטחי שימוש עיקרי מבלי להגדיל את שטח הבניה המכסימלי המותר והיקפו יהיה 50 מ"ר למבנה ועד 100 מ"ר לכל היותר בנחלה.
- ה. 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 בישוב כפרי, 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.
- ו. קירווי בריכות שחיה היא חלק מזכויות הבניה המאושרות. קווי בנין לבריכה מקורה יהיו לפי המצויין בטבלה לעיל.
- ז. גובה המבנה המירבי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג.
- ח. סה"כ אחוזי הבניה לכל השימושים בנחלה הינו 60% ולפי החלוקה המופיה בטבלת הזכויות ע"פ הפירוט המופיע בטבלה כולל מבני משק חקלאי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

- (1) עפ"י תשריט.
- (2) שטח עיקרי ל-2 יח"ד יהיו עד 250 מ"ר ליחידה, יח"ד שלישית עד 175 מ"ר או 7% הקטן מביניהם.
- (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 1 יח"א לכל אחד משני המבנים הראשונים 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) או לפי הקיים בתכנית מק/יז/4/14289, בתא שטח 53A קו בניין יהיה 3 למעט הקטנת קו בנין ל 1 מ' באיזור הבנין הקיים.

(12) או לפי הקיים בתכנית מק/יז/4/14289 בתאה שטח 53.

(13) או לפי הקיים בתכנית מק/יז/4/14289, בתא שטח 53A קו בניין יהיה 3 למעט הקטנת קו בנין ל 1 מ' באיזור הבנין הקיים..

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	<p>עיצוב אדריכלי</p> <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 הבניינים.</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	<p>חניה</p> <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	<p>חשמל</p> <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 אוריי 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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>

6.3	חשמל
	<p>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 דיעה 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>
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בשטח המסומן כ"מתחם עצים בוגרים לשימור" בגוש 11092 בחלקות 50 ו-61 יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א) תנאי למתן היתר בניה בשטח כאמור מותנה בחו"ד של פקיד היערות לתכנית פיתוח שטח.</p> <p>ב) תנאי למתן היתר סלילה ובניה בשטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג) קו בנין לבניה חדשה מעץ לשימור יהיה עפ"י חו"ד של פקיד היערות.</p>
6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<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>
6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.8	עתיקות
	<p>א) השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2462/0 "הזורע תל קירה" יפ: 1810 עמ' 1287 מיום: 13/03/1972; 2464/0 " יקנעם עין לבנה" י"פ: 1091 עמ' 1386 מיום: 18/05/1964; 25930/0 "עיינות יקנעם" י"פ: 4888 עמ' 3764 מיום: 01/06/2000; "נחל קרת" י"פ: 4888 עמ' 3765 מיום: 01/06/2000 הינם אתרי 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 וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות 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 ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי</p>

<p>6.8</p>	<p>עתיקות</p> <p>סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p>6.9</p>	<p>תשתיות</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 קווי 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>6.10</p>	<p>תשתיות</p> <p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>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>4. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר..</p>
<p>6.11</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.12</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות למניעת מפגעים</p> <p>1)פסולת חקלאית</p> <p>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.</p>

1.2 כל 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 ויקויימו 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 סיכונים ובדיקתו ע"י ענף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה. אישור, הקף וסוג החומרים המבוקשים לאחסון יקבע על פי סקר הסיכונים.

2.11 הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

2.12 אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

(3) 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. (4) שפכים תשטיפים וביוב

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 המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.



תכנון זמין
הדפסה 31



תכנון זמין
מונה תדפיס 31



תכנון זמין
הדפסה 31

6.12 הנחיות מיוחדות	6.12
<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>	
6.13 איכות הסביבה	6.13
<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: 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 /או גזים לאויר /או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים: תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב 1962. תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א 1972. תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992. חוק למניעת שריפות בשדות התש"י 1949.</p>	
6.14 הנחיות מיוחדות	6.14
<p>הוראות למבנים החקלאיים השונים:</p> <p>1)רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה ובע"ח אחרים (להלן מבנה לאיכסון בע"ח) הרחבת מבנים קיימים:</p> <p>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.</p> <p>1.2 מבנה לאיכסון בע"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.</p> <p>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.</p> <p>1.4 ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. ברפת בשר, אורווה, דיר צאן, ובע"ח אחרים שכון בעל החיים יתבסס על מימשק יבש (קירוי מלא ורפד עמוק).</p> <p>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</p>	

הנחיות מיוחדות	6.14
<p>מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2) לוליים (מטילות ו/או פיטום, הודים) הרחבת מבנים קיימים :</p> <p>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.</p> <p>2.2 בתוך הנחלות/ מגרשים אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.</p> <p>2.3 יובטח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים מחוץ למשק.</p> <p>2.4 מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.3 0.2 מטר למניעת גלישת לשלשת מחוץ למבנה ורצפתו תבנה מבטון ותהיה אטימה לחלחול.</p> <p>2.5 מחוץ למבנה הלול ובצמוד לו, יבנה בור אטום בנפח מתאים לניקוז התשטיפים בעת ניקוי הלול.</p> <p>2.6 לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.</p> <p>2.7 מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>2.8 יש להקים משרפה תיקנית או מיכלים לכילוי בע"ח ע"י סיד /או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.</p> <p>3) בתי צמיחה :</p> <p>3.1 בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכנולוגיות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.</p> <p>3.2 עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>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>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקת משנה של חלקות ומגרשים :</p> <p>אזור מגורים בישוב כפרי לא תותר חלוקה נוספת.</p> <p>עם זאת ניתן לחלק לפי גודל מגרש מינימלי במסגרת תשריט חלוקה שבו ייבחנו הקטנת גודל מגרש מינימלי עד 800 מ"ר, בכפוף לתנאים הבאים :</p> <p>א. התשריט לא ישנה את המבנה הקיים של הישוב מבחינת אופיו, היבטים תחבורתיים והשימושים המותרים מכוח תכנית זו.</p> <p>ב. בהקטנת גודל המגרש תידרש תרומה לשטחים ציבוריים, כגון הרחבת הדרך הקיימת, הרחבת שטחים ציבוריים פתוחים וכד'.</p> <p>ג. קבלת הסכמת הרשות המוניציפלית בדבר יכולתה לפתח תשתיות נוספות, ולספק שירותים ציבוריים (מבני ציבור) ביחס להגדלת האוכלוסיה עקב הקטנת גודל מגרש מינימלי.</p>	6.15



מבנים קיימים	6.16
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. גנקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>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>	

היטל השבחה	6.17
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 7 שנים מיום אשור התכנית.








נספח ג' לתכנית ג/14289 – יקנעם המושבה

רשימת נחלות כמפורט בנספח תשריט הנחלות

<u>מספר נחלה</u> <u>(בהתאם לנספח ד)</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה/חלקות</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה/חלקות</u>
1		27	11091	
2		42+35	11090	
3		68	11099	
4		63+62	11093	
5		29+28	11095	
6		77	11099	
7		47+40	11090	
8		20+19	11091	
9		5+4+3	11089	
10		2+1	11091	
11		27+26	11090	
12		72+9	11089	
13		72	11099	
14		65+24+23	11089	
15		57+56	11089	
16		11+10	11092	
17		73	11099	
18		14+13+12	11090	
19		28+27+26	11092	
20		59	11092	
21		48	11090	
22		26	11095	
23		52	11090	
24		32	11090	
25		33+32	11095	
26א, 26ב	11095	α39 + 75	11099	(26)
27		4+3	11091	
28א, 28ב	11089	1 +45+39+38	11090	(28)
29		37+44+43	11090	
30		79	11099	
31		12	11091	
32		37+36	11089	
33		50+49	11095	
34		80	11099	
35		22+21	11091	
36		6+5	11091	
37		70	11099	
38		71	11099	
39		18+17	11091	
40		81	11099	
41		83	11099	
42		7	11089	
43		19+18+9+8	11090	
44		35+34	11089	
45		53	11090	

	48+47+46	11095	46						
				191	11093	+ 84	11099	(47)	ב47,א47
						23+22	11092	48	
						54+53	11095	49	
						39+38	11091	50	
						51	11090	51	
						25+24	11092	52	
						53+52	11089	53	
						31+30	11095	54	
						74	11099	55	
						82	11099	56	
						17+7+6	11090	57	
						50	11090	58	
				ב39	11095	+67	11099	(59)	ב59,א59
						39+38+29	11089	(60)	ב60,א60
						19+12	11092	61	
						55	11095	62	
						69	11099	63	
						78	11099	64	
						76	11099	65	
						6	11096	66	
						44	11096	67	
						43	11096	68	
						28	11096	69	
						23	11096	70	
						24	11096	71	
						18	11096	72	
						17	11096	73	
						20+19+18	11095	74	
						37	11095	75	
						55+54	11090	76	
						10	11091	77	
						16	11089	78	
