

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0881540

או"ח ושינוי קו בנין במגרשים 213 ו 66 ביקנעם המושבה

צפון

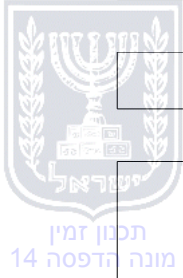
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בשטח התכנית הוכן תצ"ר לאיחוד וחלוקה של שתי חלקות בעקבות חריגות בניה של אחת החלקות, בהסכמה. מכיוון ששתי החלקות נמצאות בשני ייעודי מגורים שונים (מגורים ג ומגורים ב לפי תכנית ג/ 14289) דרשה הועדה לערוך תכנית מפורטת להצרכת שטחים בסמכות מקומית המסדירה את חלוקת השטחים בין הייעודים השונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

או"ח ושינוי קו בנין במגרשים 213 ו 66 ביקנעם המושבה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

254-0881540

מספר התכנית

5.038 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

א 62 (א) (1), א 62 (א) (4), א 62 (א) (7)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

קואורדינאטה X 210693

קואורדינאטה Y 729822

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה ליקנעם המושבה ביציאה מערבה מכיכר התל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: יקנעם (מושבה)

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11096	מוסדר	חלק	5-6	

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
254-0545319	66
14289 ג/	213

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
254-0545319	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 254-0545319 בשטח הקו הכחול שלה	8533	1487	19/11/2019
14289 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 14289 בשטח הקו הכחול שלה	6471	6370	11/09/2012

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחי תכנית 254-0545319 ו- ג/ 14289 תוך התאמתם לשינויים המוצעים בתכנית זו.



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				מיכל קורן כנות			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכל קורן כנות		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		18	07/03/2021	גולי מרום	12: 20 08/03/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		09/07/2020	מיכל קורן כנות	14: 27 08/03/2021		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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	ישי יוסף			יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		050-7645260		yishay@multifect.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישי יוסף			יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		050-7645260		yishay@multifect.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שי הרץ			יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		054-7538847		shaihertz@gmail.com
בעלים		ישי יוסף			יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		050-7645260		yishay@multifect.com
בעלים		ענת רום הרץ			יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		052-3762122		anathertz2@gmail.com
בעלים		מיקה רום יוסף			יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		052-6801155		rommika@gmail.com
חוכר				אגרא יקנעם כפר שיתופי להתישבות חקלאית בעמ	יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה) (1)		04-9893111		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: ת.ד. 243.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל קורן כנות			יקנעם (מושבה)	דרך העמק	50	04-9591093		michalk.kaan@gmail.com
	שמאי	גולי מרום	1562		תל אביב-יפו	תבואות הארץ	3	03-9677432	03-9677433	guli@maromg.co.il



תכנון זמין
הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה בין מגרשים והסדרת קוי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בין מגרשים תוך שמירה על שטח המגרשים המקורי לפי סעיף 62א א 1

2. הסדרת קוי בנין לפי המצב הקיים לפי סעיף 62א' א 4



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	213
מגורים ביישוב כפרי	66

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ביישוב כפרי	2,522.19	50.02
מגורים סוג ב	2,520.57	49.98
סה"כ	5,042.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,520.57	49.98
מגורים ביישוב כפרי	2,522.19	50.02
סה"כ	5,042.76	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגרשים המיועדים לבניה בנפרד של 2 מבני מגורים, שבכל מבנה מגורים יחידת דיור אחת א. מגורים. ב. תעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים וארוח כפרי, כל אלו בתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית ורשויות המדינה המוסמכות שאינם מהווים מטריד סביבתי. כל בקשה היתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תלוייה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה. ג. אירוח כפרי בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולהנחיות כדלהלן: ג.1. כנגד כל מבנה מגורים תותר בניית יחידת ארוח כפרי אחת בשטח מירבי עד 40 מ"ר. סה"כ עד שתי יחידות למגרש בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר. היחידות תהיינה חלק בלתי נפרד מהמבנה ותשמנה לאכסון תיירותי בלבד. ג.2. שטחי יחידות ארוח כפרי יחושבו כשימוש עיקרי וע"ח שטחים המיועדים למגורים. ד. מבני משק חקלאיים, בתנאי קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ומשרד הבריאות: ד.1. בתי צמיחה ד.2. מבנים סככות ומתקנים לצורך הייצור החקלאי המשמשים את הנחלה/מגרש עצמם: בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית, מכון רדייה, משרד משקי. ד.3. מתקנים הנדסים לשרות המשק החקלאי. ד.4. מתקנים לגידול בע"ח, לא תותר הקמת מבנים חדשים לגידול בע"ח למעט המתאפשר לפעילות תיירותית ו/או כתחביב ה. חניה מקורה ו. עיבוד חקלאי, מטע, פרדס. ז. בריכות שחיה פרטיות
4.1.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי בעלי הבתים יחויבו בהסרת וסילוק המפגעים אר נוצרו כתוצאה מעבודות בניה בתחום המגרש, כמו שפכי מילוי, חציבות וערמות פסולת. כמו כן יחויבו בעלי הבתים בשמירה על נקיון החזית והחצרות, סילוק פסולת, גרוטאות בנים ישנים, מכונות וציוד שאין בהם שימוש וכו. יש לתאם את מפלסי פיתוח המגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים ו/או הרחובות ו/או שצפים הצמודים לו.
ב	תנאים למתן היתרי בניה א. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכלול בה. ב. אירוח כפרי יותר בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולהנחיות כדלהלן: 1. כנגד כל מבנה מגורים תותר בניית יחידת ארוח כפרי אחת בשטח מירבי עד 40 מ"ר. סה"כ עד שתי יחידות למגרש בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר. היחידות תהיינה חלק בלתי נפרד מהמבנה

4.1

מגורים א'

ותשמשה לאכסון תיירותי בלבד.

2. שטחי יחידות הארוח הכפרי יחשבו כשימוש עיקרי ועל חשבון שטחים המיועדים למגורים.

ג. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית בינוי לכל מגרש, מבוססת על מדידה מצבית של השטח על ידי מודד מוסמך, וכוללת סימון גבולות, מבנים, ופתרון הפיתוח בגבולות המגרש כולל התייחסות למסלעות על שיפועיהן, קירות תמך כולל נתונים גיאומטרים: מידות חתך, גובה וכו', ותנאים לבניה בקיר משותף.

ד. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. המבנים יותאמו לטופוגרפיה הקיימת במגמה להימנע ככל האפשר מעבודות יישור קרקע מסיביות.

ה. יקבעו התנאים להסתרת צנרת חיצונית, ומסתורי כביסה.

ו. כל בקשה להיתר בניה לפעילות חקלאית או עסקית אחרת תציע פתרונות למניעת מטרדים אפשריים לבתי המגורים השכנים (דוגמת מטרדי ריח, רעש, הצטברות פסולת, איכות אוויר, שפכים וסכנת שריפות) או הפרעה לתנועת הרכב ו/או הולכי רגל בדרכים ושבילים סמוכים.

אירוח כפרי:

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

ב) כושר נשיאה:

1) הועדה 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 הועדה 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

3) מגורים אחרים בתחום המגרש יהיו 6 מ' לפחות.

4) מרווחי בניה בין יחידת ארוח כפרי ולבין מבני משק פעילים יהיו לכל הפחות עפ"י הנחיות משרד החקלאות למרחקי בניה ממבני מגורים.

5) 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'.

6) תוכן תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במגרש במסגרת הסדרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גיטון בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים-ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.

7) הליך מתן היתר בניה ליחידות אירוח כפרי יהיה על פי ההליך המוגדר בחוק לענין מתן הקלה/שימוש חורג - לרבות פרסום בעיתונות ובלוחות המודעות, מתן הודעות לשכנים ושמיעת התנגדות.

8) פירוט השימושים הקיימים בסביבת יחידת הארוח כפרי בטווח של עד 50 מ'.

הערות לטבלת הזכויות

ג

גודל מגרש מינימלי יהיה 1000 מ"ר. במסגרת תכנית מפורטת בסמכות חוזית תיבחן הקטנת גודל

4.1

מגורים א'

- מגרש מינימלי עד 800 מ בכפוף לתנאים הבאים
- א. תכנית מפורטת חדשה לא תשנה את המבנה הקיים של הישוב מבחינת אופיו, היבטים תחבורתיים והשימושים המותרים.
 - ב. בהקטנת גודל המגרש תידרש תרומה לשטחים ציבוריים כגון הרחבת דרך קיימת, הרחבת שטחים ציבוריים פתוחים וכדומה.
 - ג. קבלת הסכמת הרשות המוניציפלית בדבר יכולתה לפתח תשתיות נוספות ולספק שירותים ציבוריים ביחס להגדלת האוכלוסיה ערב הקטנת גודל מגרש מינימאלי.
 - ד. כמות יח"ד לא תעלה על הכמות המאושרת בתכניות קודמות

ד

בינוי ו/או פיתוח

- תנאים 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 ישויך 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 ותיכלל 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 השירות המותרים לפי התכנית המאושרת ולא תותר הקמת מבנה עזר נפרד.
- ב. תשתיות
1. ניקוז : לא ינתן היתר להקמת הבריכה בטרם הובטח ביצוע ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הרשות המקומית.
 2. אספקת מים : אספקת המים לבריכת השחיה תעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. אספקת המים תהיה באישור משרד הבריאות ומגיש הבקשה מתחייבים למצוא את כל הסידורים אשר יידרשו על ידי משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטרילוגית.
 3. מחזור מים : יותקנו בבריכה מתקדנים 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.

ה

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים

1. כל בקשה להיתר בניה לתוספת למבנים קיימים לגידול בע"ח, וכן לחממות ומבנים נוספים



4.1

מגורים א'

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 לאיסוסן חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המבנים לבין שימושים גובלים.

2. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר ו/או להתנות ההיתר בשימוש בטכנולוגיות או אמצעי בינוי הקיימים באותה עת על מנת לצמצם מפגעים.

3. הסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי.

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.

5. כל שימוש חקלאי השונה מהותית מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.

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 מטריד סביבתי.

4.2

מגורים ב'שוב כפרי

4.2.1

שימושים

בשטח זה יותרו השימושים הבאים :

א. מגורים : בשטח זה תותר בניית 3 מבני מגורים (יח"ד אחת בכל מבנה).

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 מטריד סביבתי. (שטח התעסוקה יהא חלק מבית המגורים וע"ח שטחים עיקריים) כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.

ג. אירוח כפרי, בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולהנחיות כדלהלן :

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 ותשמשנה לאיכסון תיירותי בלבד.

2) שטחי יחידות ארוח כפרי יחשבו כשימוש עיקרי וע"ח שטחים המיועדים למגורים.

ד. מבני משק חקלאיים, בתנאי קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות, לפי הפירוט ובכפוף למגבלות בהוראות המיוחדות :
1) בתי צמיחה.

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.

3) מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי.

4.2

מגורים בישוב כפרי

4(מבנים לגידול בעלי חיים :

4.1 לא תותר הקמת מבנים חדשים לגידול בע"ח, למעט המתאפשר לפעילות תיירותית ו/או כתחביב.

4.2 בהתייחס למבנים קיימים לגידול בע"ח, תחול עליהם ההוראות הבאות :

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.

ב. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר ו/או להתנות ההיתר בשימוש בטכנולוגיות או אמצעי בינוי הקיימים באותה עת על מנת לצמצם מפגעים.

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 יהוו מפגע סביבתי.

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.

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 יהוו מטרד סביבתי.

4.3 הוראות למבנים החקלאיים השונים :

--רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה ובע"ח אחרים) להלן מבנה לאיכסון בע"ח) הרחבת מבנים קיימים,

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

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

4.3.3. 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.

4.3.4. 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).

4.3.5. 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מגורים בישוב כפרי	4.2
4.3.6. שטחי מבנה. ה. חניה מקורה. ו. עיבוד חקלאי, מטע, פרדס. ז. מקלטים ציבוריים (קיימים בלבד לא ניתן להקים מקלטים)	
הוראות	4.2.2
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 שצ"פים הצמודים לו.	
ב תנאים למתן היתרי בניה 1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית. תכנית זו תראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במגרש במסגרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינות בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות. 2. הליך מתן היתר בניה ליחידות אירוח כפרי יהיה על פי ההליך המוגדר בחוק לענין מתן הקלה / שימוש חורג לרבות פירסום בעיתונות ובלוחות המודעות, מתן הודעות לשכנים ושמיעת התנגדות. 3. פירוט השימושים הקיימים בסביבת יחידת הארוח כפרי בטווח של עד 50 מ'. 4. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים	
ג 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 ישויך 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 יכללו 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	

4.2

מגורים בישוב כפרי

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 ובקטרילוגית/

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 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 (3)מגורים אחרים בתחום המגרש יהיו 6 מ' לפחות. (4)מרווחי בניה בין יחידת ארוח כפרי ולבין מבני משק פעילים יהיו לכל הפחות עפ"י הנחיות משרד החקלאות למרחקי בניה ממבני מגורים . (5)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 :

1. בקשה להיתר בניה לתוספת למבנים קיימים לגידול בע"ח, וכן לחממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשויה לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הוועדה המקומית, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. בסמכות הוועדה 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.

2. בסמכות הוועדה 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.

3. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים



4.2

מגורים בישוב כפרי

יהוו מפגע סביבתי.

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.

5. כל שימוש חקלאי השונה מהותית מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.

6. בסמכות הועדה המקומית להתיר גידול של בע"ח בהיקף מצומצם כחלק מפעילות תיירותית (פינות ליטוף) וואו כתחביב ובתנאי שיעמדו בתנאים ובמגבלות הסביבתיות ולא יהוו מטרד סביבתי.

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

מבנים לגידול בעלי חיים:

1. לא תותר הקמת מבנים חדשים לגידול בע"ח, למעט המתאפשר לפעילות תיירותית וואו כתחביב כמפורט בפרק 4.
2. בהתייחס למבנים קיימים לגידול בע"ח, תחול עליהם ההוראה בענין כמפורט בפרק 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	1000	(1) 500	(2) 166			60	(3) 600	(4) 2	(5) 8.5	(6) 2		(7)	(7)	(7)
מגורים בישוב כפרי	2500	(8) 675	(9) 216			(10) 60	(11)	(12) 3	(5) 8.5	2	1	3	3	4



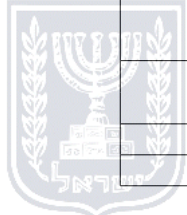
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	יעוד	
קדמי		
(7)		מגורים א'
5		מגורים ב' ישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הערה ברמת הטבלה:

הערות למגורים ב' ישוב כפרי:

- הועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.
- 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.
- מבני משק חקלאי: במידה והמיקום בחלק האחורי של המגרש אינו אפשרי. קו הבנין הקדמי יהיה 5.0 מ'.
- שטח בניה לתעסוקה יתוכנן כחלק מבית המגורים ויכלול בשטחי שימוש עיקרי מבלי להגדיל את שטח הבניה המכסימלי המותר והיקפו יהיה 50 מ"ר למבנה.
- 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 ב' ישוב 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.
- קירוי בריכות שחיה יהא חלק מזכויות הבניה המאושרות. קווי בנין לבריכה מקורה יהיו לפי המצוין בטבלה לעיל.
- גובה המבנה המירבי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג.
- סה"כ אחוזי הבניה לכל השימושים בנחלה הינו 60% ולפי החלוקה המופיעה בטבלת הזכויות ע"פ הפירוט המופיע בטבלה כולל מבני משק חקלאי.
- זכויות בניה למבנה משק חקלאי הן היתרה לאחר הפחתת הזכויות של השימושים האחרים המפורטים בטבלה ? מגורים, תעסוקה, מבני עזר, חניות ובריכות מקורות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- 250 מ"ר לכל מבנה מגורים מתוך זה מקס 40 מ"ר ליח' ארוח אחת למבנה כחלק מהמבנה.
- 50 מ"ר מבני עזר + 33 מ"ר חניה מקורה ליחידת דיור ראשונה ושניה כולל חניה מקורה מחסן וממ"ד.
- 300 מ"ר למבנה מגורים, בכל צרוף שטחים.
- בנוסף תותר יחידת ארוח אחת נוספת בצמוד וכחלק ממבנה מגורים.
- 8.5 לגג משופע, 7.5 לגג שטוח.
- לרבות קומת עמודים בכל חתך בכל חלק מהבנין.
- על פי תשריט.

(8) שטח עיקרי לשתי יחד יהיו עד 250 מ"ר ליחידה, יחיד שלישית עד 175 מ"ר או 7% הקטן מביניהם..

(9) 50 מ"ר מבני עזר + 33 מ"ר חניה מקורה ליחידת דיור ראשונה ושניה + 50 מ"ר ליחיד שלישית כולל חניה מקורה מחסן וממ"ד.

(10) מתוכם למגורים עד 891 מ"ר היתר למבני משק ותעסוקה.

(11) סה"כ תכסית כולל כל השימושים בנחלה (מגורים, חקלאות, ותעסוקה) יעמוד על 60%.

(12) 3 יחיד לנחלה, כמו כן יותרו 1 יח"א לכל אחד משני המבנים הראשונים ושטחם יהיה מתוך הכויות למגורים המאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978

ב. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירה, בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ג. 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.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, 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.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**איכות הסביבה**

איכות אויר

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.

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.

ג. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/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 התשי"י. 1949

6.4**חלוקה ו/או רישום**

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 לתנאי הבא:

קבלת הסכמת הרשות המוניציפלית בדבר יכולתה לפתח תשתיות נוספות, ולספק שירותים ציבוריים (מבני ציבור) ביחס להגדלת האוכלוסיה עקב הקטנת גודל מגרש מינימלי.

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.

6.5

חשמל

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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשו בתיאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל שאפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל

הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח עליון - 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח על-עליון - 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו

כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת - 1 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

שנאי על עמוד - 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיעדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן ביתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפידה, 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 שמירה על עצים בוגרים כל העצים הבוגרים בשטח התכנית הינם לשימור.	6.6
6.7 פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	6.7
6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 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.	6.8
6.9 שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה	6.9
6.10 תשתיות 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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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. 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. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ו. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות בתחום מרווח קו בנין קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, קווי מים, יסודות או עוגנים לעמודי חשמל, ואין להקים על הקרקע הזו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, מים, חשמל ותקשורת. מודגש כאן כי מתקנים אלו עשויים להיות בתחום החלקות למגורים. על הדיירים לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית	6.10



6.10	תשתיות
	ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. במקרים של קרבה בין קווי מי השתיה לבין קווי מים שאינם מיועדים לשתיה (משמ"ל) מתוכננים או קימים, יש לבצע הנחת צנרת על פי הנחיות משרד הבריאות. אשפה: 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.

6.11	חומרי חפירה ומילוי
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.12	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.13	הנחיות מיוחדות
	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 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 כללי: כל ההוראות המצויות בתקנון בנוגע לחומרים מסוכנים מתייחסות לחומרים המחויבים בהיתר רעלים ע"פ "תקנות חומרים מסוכנים" (סוג 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 ליד 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.



6.13

הנחיות מיוחדות

- 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 יעשה 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 חיצוני (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.
- 4.2 מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
- 4.3 החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית. 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.

6.14

הנחיות מיוחדות

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.

6.14

הנחיות מיוחדות

- 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 0.3 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 השלשות 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 למשק.
- 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 התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו 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 עפ"י הנחיות הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

