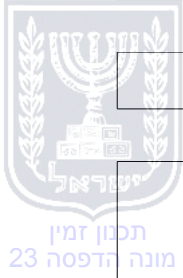


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0967125

הסדרת יעודי קרקע ע"י אחוד וחלוקה תכנוני- יקנעם המושבה



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 בגוש 11091 חלקה 8. ביקנעם המושבה.  
התכנית באה לתקן מצב קיים לפי היתר בניה שהוצא במקום. ע"י איחוד וחלוקה תכנוני.  
התכנית מחליפה שטחים בין דרך מאושרת ומגורים, ללא פגיעה בסה"כ שטחי היעודים.  
בנוסף, התכנית משנה קווי בניין לפי סעיף 62(א) 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הסדרת יעודי קרקע ע"י אחוד וחלוקה תכנוני- יקנעם המושבה

מספר התכנית 254-0967125

1.2 שטח התכנית 3.740 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	211136
קואורדינאטה Y	729000

### 1.5.2 תיאור מקום

דרך העמק, פינת נוף יזרעאל, ביוקנעם 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יקנעם (מושבה)	נוף יזרעאל		

שכונה

יקנעם המושבה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11091	מוסדר	חלק	8	47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/11/2019		1487	8533	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0545319 ממשיכות לחול.	החלפה	254-0545319
11/09/2012		6370	6471	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות אך כפופה לנספחים הרלוונטים.	שינוי	14289 ג/



## 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		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה קנ"מ 1: 500	11: 14 04/05/2022	איתי זהבי	04/05/2022	1	1: 500	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	גד וינשטיין			תל אביב- יפו	בראלי	16	050-5234639		gadwin@netvision.net.il
	פרטי	מטילדה וינשטיין			תל אביב- יפו	בראלי	16	050-5234639		gadwin@netvision.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גד וינשטיין			תל אביב- יפו	בראלי	16	050-5234639		gadwin@netvision.net.il
פרטי	מטילדה וינשטיין			תל אביב- יפו	בראלי	16	050-5234639		gadwin@netvision.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אילן בלום			יקנעם (מושבה)	(1)				bbilan@zahav.net.il
בעלים		הדס בלום			יקנעם (מושבה)	(1)				hadasdb58@gmail.com
בעלים		גד וינשטיין			תל אביב- יפו	בראלי	16	050-5234639		gadwin@netvision.net.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מטילדה וינשטיין			תל אביב-יפו	בראלי	16	050-5234639		gadwin@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד 51 מיקוד 20600.

**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	86522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
מהנדס	מודד	משה מרין	640		עפולה	שד ארלוזורוב	2	04-9835292	04-9931277	modeday@017.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים לפי היתר, ע"י איחוד וחלוקה תכנוני - הצרחת שטחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלוקה תכנוני בין מגורים ודרך מאושרת ע"פ סעיף 62 א(א) 1 לחוק התו"ב.
- 2- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62 א (א) 4 לחוק התו"ב.
- 3- מתן הוראות בינוי ועצוב אדריכלי בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	30
דרך מאושרת	40
דרך מוצעת	43, 42

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	40
דרך / מסילה לביטול	מגורים	30

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,571	42.02
מגורים ב'	2,168	57.98
סה"כ	3,739	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,472.94	39.51
דרך מוצעת	88.64	2.38
מגורים	2,166.63	58.11
סה"כ	3,728.21	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) מגורים.</p> <p>(ב) תעסוקה - כדלהלן: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים וארוח כפרי, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה, ובתנאי שיקבע עי הועדה המקומית ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטרד 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 בנית יחידת אירוח כפרי אחת בשטח מירבי עד 40 מר. סך הכל עד שתי יחידות למגרש בשטח כולל שלא יעלה על 80 מר. היחידות תהינה חלק בלתי נפרד מהמבנה ותשמשה לאיכסון תיירותי בלבד.</p> <p>2- שטחי יחידות ארוח כפרי יחשבו כשימוש עיקרי ועח 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:</p> <p>1* לא תותר הקמת מבנים חדשים לגידול בעח, למעט המתאפשר לפעילות תיירותית ו/או כתחביב כמפורט בפרק 3.3 פרק משנה א</p> <p>- הוראות והנחיות נוספות, בסעיף הנחיות סביבתיות.</p> <p>2- בהתייחס למבנים קיימים לגידול בעח, תחול עליהם ההוראה בענין כמפורט בפרק הוראות והנחיות נוספות, סעיף 4 - הנחיות סביבתיות.</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>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(2) לולים (מטילות ו/או פיטום. הודים) - הרחבת מבנים קיימים:</p> <p>1.2 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>3.2 יובטח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים מחוץ למשק.</p> <p>4.2 מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.3 - 0.2 מטר למניעת גלישת לשלת מחוץ למבנה ורצפתו תבנה מבטון ותהיה אטימה לחלחול.</p> <p>5.2 מחוץ למבנה הלול ובצמוד לו, יבנה בור אטום בנפח מתאים לניקוז התשטיפים בעת ניקוי הלול.</p>

4.1	מגורים
	<p>2.6 לולוי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלשת 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 לכליוי בעח עי 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 יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>3.3 בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפי משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, או כל גורם מוסמך עפ הנחית הועדה המקומית לאחר בדיקה.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>(ב)תשתיות -ברכות :</p> <p>1)ניקוז : לא יינתן היתר להקמת הברכה בטרם הובטח ביצוע ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת עי הרשות המקומית.</p> <p>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 ובקטריולוגית.</p> <p>3)מחזור המים : יותקנו בברכה מתקנים שיבטיחו טיפול וסחרור המים במטרה לחסוך ככל הניתן במים עפי הנחיות שיוצאו עי הרשות המוסמכת לכך, מעת לעת.</p> <p>4)בריאות : מגישי התכנית להקמת בריכת השחיה מתחייבים למלא את כל דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים וכך עליהם לבצע את כל הסידורים הסניטרים ואנטימלארים, אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.</p> <p>ג)שימושים מותרים בבריכות שחיה : בריכות שחיה במגרש למגורים מיועדות לפעילות פנאי בלבד לדיירי הבית.</p> <p>4. הנחיות סביבתיות :</p> <p>א)תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים</p> <p>1)כל בקשה להיתר בניה לתוספת למבנים קיימים לגידול בעח, 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 בעח 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 /</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4.1

## מגורים

טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים 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 הפקדתו, 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 בעח בהיקף מצומצם כחלק מפעילות תיירותית (פינות ליטוף) ו/או כתחביב ובתנאי שיעמדו בתנאים ובמגבלות הסביבתיות ולא יהוו מטרד סביבתי.

ב)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) התשמא (1981).

2)חומרים מסוכנים

1.כללי: כל ההוראות המצויות בתקנון בנוגע לחומרים מסוכנים מתייחסות לחמרים המחוייבים בהיתר רעלים עפ"י תקנות חומרים מסוכנים (סווג ופטור) התשנ"ו - 1996.

2.אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993.

3.פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.

4.שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א - 2001.

5.מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור, הבנוי מחומר קשיחים שאינו בעיר (דליק) אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

6.המבנה יהיה מאוורר או עי אוורור מאולץ או באופן טבעי.

7.דלת המבנה תפנה החוצה, המדפים יהיו ממתכת או מצופי מתכת.

8.המחסן ישולט בשלטי אזהרה בהתאם ויקויימו הוראות שירותי הכבאות.

ג **בינוי ו/או פיתוח**

השטחים הפנויים מסביב למבנה :



(א) בעלי הבתים יחויבו בהסרת 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 וכו.

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

3. חלוקת משנה של חלקות ומגרשים : אזור מגורים ב - לא תותר חלוקה לשטח קטן מ-1 די.

4. גודל מגרש מינימלי : באזור מגורים ב גודל מגרש מינימלי יהיה 1000 מר. אך בסמכות הוועדה המחוזית ייבחנו הקטנת גודל מגרש מינימלי עד 800 מר, 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 הדרך הקיימת, הרחבת שטחים ציבוריים פתוחים וכו

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

הוראות והנחיות גורפות -

1. תנאים גורפים למתן היתר :

(א) תוכן, תכנית בינוי לכל מגרש, מבוססת על מדידה מצבית של השטח עי מודד מוסמך, וכוללת סימון גבולות, מבנים, ופתרון הפיתוח בגבולות המגרש כולל התייחסות למסלעות על שיפועיהן, קירות תמך כולל נתונים גיאומטריים : מידות חתך, גובה וכו, ותנאים לבניה בקיר משותף.

(ב) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הוועדה. המבנים יותאמו לטופוגרפיה קיימת במגמה להימנע ככל האפשר מעבודות יישור קרקע מסיביות.

(ג) ייקבעו התנאים להסתרת צנרת חיצונית, ומסתורי כביסה.

(ד) 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 להולכי הרגל בדרכים ושבילים סמוכים.

2. 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 כנל 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 עפי הנחיות משרד החקלאות למרחקי בניה ממבני מגורים כמפורט בנספח ב שבתכנית ג/14289.

(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 -



4.1	מגורים
	<p>מינימום 3 מ?                      5)תנאים להוצאת היתר :                      5.1 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.                      5.2 הליך מתן היתר בניה ליחידות אירוח כפרי יהיה על פי ההליך המוגדר בחוק לעניו מתן הקלה / שימוש חורג - לרבות פירסום בעתונות ובלוחות המודעות, מתן הודעות לשכנים ושמיעת התנגדות.                      5.3 פירוט השימושים הקיימים בסביבת יחידת הארוח כפרי בטווח של עד 50 מ.                      3.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 מר.                      4)בריכת שחיה מקורה תותר רק אם תהיה חלק מבית המגורים ותכלל 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 ויכלל במסגרת שטחי שירות לפי התכנית המאושרת ולא תותר הקמת מבנה עזר נפרד.</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      2.9 ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלוט ותיבננה 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 עי 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 וכיוב).                      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 המצוינים 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 עי הועדה המקומית.                      4.4 מבנים קיימים לגידול בעליחיים שיורחבו יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר</p>



## 4.1

## מגורים

עילי וזיהום מיתוהום. 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.

5)איכות אויר

5.1.בקשה להיתר לתוספת בניה למבנה קיים לגידול בעח תתיחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל בתי המגורים הסמוכים, על מנת למזער את מטרד הריח.

5.2 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) התשכב - 1962. תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א -

1972. תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנב 1992. חוק למניעת שריפות בשדות התשי - 1949.

6)רעש :

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, התשן - 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש עי יזם הבקשה.

ג)היראות למבנים החקלאיים השונים :

1)רפת חלב, בסר לבשר, דיר צאו ואורווה ובעח אחרים (להלו מבנה לאיכסוו בעח) - 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 בעח 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, ובעח חיים אחרים שכון בעל החיים יתבסס על מימשק יבש (קירוי מלא ורפד עמוק).

1.5 בתחומי המבנה לאיכסון בעיח 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 קדםטיפול בתחומי המשק מפריד מוצקים סטאטי ששטחו יותאם לגודל הרפת.

## 4.2

## דרך מאושרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



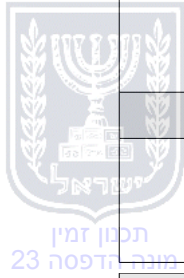
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעבר להולכי רגל, עגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. מערכות תשתית כגון חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז וכו'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר בניה בשטח זה, למעט מתקני דרך.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעבר להולכי רגל, עגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. מערכות תשתית כגון חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז וכו'.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר בניה בשטח זה, למעט מתקני דרך.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת												
(7) 3	(8) 3	(7) 4	(6) 2	(5) 8.5	2	(4) 60	(3) 666			(2) 166	(1) 500	1000	30	מגורים	מגורים
(7) 3	(12) 3	(7) 4	1	8		(11) 60	(10) 634				(9) 634	1000	30	מגורים	מבני משק

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:

- הועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.
- הגובה נמדד במרחק בקו אנכי בין הנקודה הגבוהה בתתך ובין הקרקע הטבעית באותו חתך, בכל נקודה שהיא במבנה.
- חניה:

ג. א. אם בעלי חלקות צמודות יבקשו להקים מבנה חניה או מבנה עור משותף משני צידי הגבול המפריד ביניהם יינתן לכך היתר בתנאי אישור הועדה המקומית (במקרה זה קו בנין צידי יהיה 0).

ג. ב. שטח החניה הוא נוסף לשטחים למגורים.

(4) מבני משק חקלאי: כמידה והמיקום בחלק האחורי של המגרש אינו אפשרי. קו הבנין הקדמי יהיה 5.0 מ.

(5) שטח בניה לתעסוקה ייכלל בשטחי שימוש עיקרי מבלי להגדיל את שטח הבניה המכסימלי המותר והיקפו יהיה 50 מר למגרש לכל היותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי 250 מ"ר לכל יח"ד, וכולל עד 40 מ"ר ליח"א -לכל יח"ד.

(2) לפי 50 מ"ר לכל יח"ד + 33 מ"ר לחניה מקורה לכל יח"ד.

(3) 600 מ"ר למגורים, 66 לחניה, סה"כ 666 מ"ר.

(4) 60% לסך השימושים.

(5) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע, לחניה ומבני עזר עד 3.5 מ' בקומה אחת.

(6) לרבות קומות עמודים, בכל חתך, בכל חלק מהבנין.

(7) או לפי תשריט.

(8) או לפי תשריט. המרחק הפנימי בין שתי יח"ד יהיה מינימום 6 מ'.

(9) לפי 60% מ-2168 מ"ר שהם 1300 מ"ר, פחות שטחי מגורים ומבני עזר (666 מ"ר). המבנה יהיה בחלק האחורי של המגרש. ובמידה ולא מתאפשר- קו הבנין הקדמי יהיה 5 מ'..

(10) לפי 60% מ-2168 מ"ר פחות שטחי מגורים ומבני עזר.

- (11) סה"כ 60% לכלל השימושים. זכויות בניה למבני משק, הן היתרה לאחר הפחתת הזכויות של השימושים האחרים המפורטים בטבלה - מגורים, תעסוקה מבני עזר, חניות ובריכות מקורות..  
(12) בחלק האחורי של המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

א. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית והמפורטות במידע התכנוני.  
 ב. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.  
 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.

**6.3****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 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.  
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:  
 מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו  
 קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'  
 קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'  
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'  
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  
 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'  
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  
 ארון רשת 1 מ'  
 שנאי על עמוד 3 מ'  
 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.  
 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

<p><b>6.3 חשמל</b></p> <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>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></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>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 איכות הסביבה</b></p> <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, התשי"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 התשי"י 1949.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה לפעילות חקלאית או עסקית יהיה הצעת פתרונות למניעת מטרדים אפשריים לבתי המגורים השכנים.</p> <p>(מטרדי ריח, רעש, הצטברות פסולת, איכות אוויר, שפכים, וסכנת שריפות) או הפרעה לתנועת הרכב ו/או להולכי הרגל בדרכים ושבילים סמוכים.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></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</p>	<p><b>6.9</b></p>



<b>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג) קו בנין לבניה חדשה מעץ לשימור יהיה עפ"י חו"ד של פקיד היערות.



<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
	<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 המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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>4. 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..</p>



<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. 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 קוי 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>2. תשתיות ציבוריות במגרשי מגורים: לא ייבנו מתקנים כגון חניות ו/או משטחים יצוקים ע"ג קווי תשתית ציבוריים שבתחום המגרש, אלא באישור מהנדס הרשות.</p>



<b>6.12</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

<b>6.13</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	1. 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.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.13**

2. סילוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי תכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

**הנחיות מיוחדות****6.14**

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 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 - 0.2 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.

הנחיות מיוחדות	6.14
<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 לכליוי 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

הנחיות מיוחדות	6.15
<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> <p>1.2 ככל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</p> <p>1.3 המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים או משכנים גובלים.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>(2 חומרים מסוכנים</p> <p>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".</p> <p>2.2 אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם ל"חוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993".</p> <p>2.3 פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.</p> <p>2.4 שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.</p> <p>2.5 מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור, הבנוי מחומר קשיחים שאינו בעיר (דליק) אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.</p> <p>2.6 המבנה יהיה מאוורר או ע"י אוורור מאולץ או באופן טבעי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



הנחיות מיוחדות	6.15
<p>2.7 דלת המבנה תפנה החוצה, המדפים יהיו ממתכת או מצופי מתכת.</p> <p>2.8 המחסן ישולט בשלטי אזהרה בהתאם ויקויימו הוראות שירותי הכבאות.</p> <p>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.</p> <p>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.</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.</p> <p>(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 המצויינים 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>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	6.16
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תצ"ר על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	6.17
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	6.18



## 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 : מייד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23