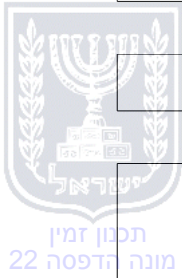


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0958314

פיצול מגרש מנחלה בחלקות 17,18 גוש 11091 - יקנעם מושבה



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 254-0958314

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 14/06/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/11/2021

להפקיד את התכנית

23/02/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא פיצול מגרש מתוך נחלה והפרדתה למגרש בניה נפרד למגורים והסדרת זכויות בניה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש מנחלה בחלקות 17,18 גוש 11091 - יקנעם מושבה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 254-0958314

1.2 שטח התכנית 5.014 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 211045

קואורדינאטה Y 728929

1.5.2 תיאור מקום**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)	מעלה הגבעה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11091	מוסדר	חלק	17-18	

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	39

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

הערה לטבלה:



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				אפרת תענך			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אפרת תענך		תשריט מצב מוצע	לא
מבנים חקלאיים	רקע		1	29/03/2021	אפרת תענך	13: 02 29/03/2021		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/04/2021	אפרת תענך	05: 20 10/06/2021	נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	בנימין לביא	5641057 4		יקנעם (מושבה)	מעלה הגבעה (1)				benilavi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אין מספר בית.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית הכוללת קרקע בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אפרת תענד			שימשית	גביש	5	052-8313733		efrat.taanach@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532	04-8520166	office@ramzi883.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

פיצול מגרש מנחלה בחלקות 17,18 גוש 11091 - ליצירת מגרש בניה נפרד למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. פיצול מגרש מנחלה למגרש מגורים.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע ולשימושים בהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

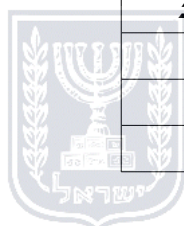
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	139
מגורים בישוב כפרי	39

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	5,014	100
סה"כ	5,014	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	564.79	11.26
מגורים בישוב כפרי	4,449.62	88.74
סה"כ	5,014.41	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, תעסוקה כלהלן: אמנות, משרד למקצוע חפשי תותר חניית רכב מקורה, מחסן, ממ"ד, בריכת שחיה מקורה או בלתי מקורה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי שימושי התעסוקה - ישמשו לפרנסתם של אלה הגרים בבית, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית ורשויות המוסמכות, שאינם מהווים מטרד סביבתי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תלויה בהסבר ותאור מילולי על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.
ב	הוראות בינוי תותר הקמת בריכת שחיה (פתוחה או סגורה) בתחום קוי הבנין במגרש, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתקנות חוק תו"ב. הוראות לתנאים בהליך הרישוי - כמפורט בפרק 6.
ג	חניה החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים מגורים, תעסוקה כלהלן: אמנות/ משרד למקצוע חופשי, חניות רכב מקורות, מחסן, ממ"ד, אירוח כפרי, בריכת שחיה פרטית (מקורה/או בלתי מקורה), מבני עזר, מבני משק חקלאיים, עיבוד חקלאי, מטע, פרדס.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מרווח פנימי בין שני מבנים בתוך המגרש לא יקטן מ- 6 מ'.
ב	הוראות בינוי שימושי התעסוקה - כחלק מיח' הדיוור לשימוש המתגורר בבית ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית ורשויות המוסמכות, שאינם מהווים מטרד סביבתי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תלויה בהסבר ותאור מילולי על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.
ג	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת בריכת שחיה (פתוחה או סגורה) בתחום קוי הבנין במגרש המיועד למגורים, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתקנות חוק תו"ב. הוראות לתנאים בהליך הרישוי - כמפורט בפרק 6.
ד	בינוי ו/או פיתוח אירוח כפרי - בכפוף לתנאים הפיסיים של משרד התיירות ובהתאם להנחיות כמפורט להלן: (1) כנגד כל יח' דיוור תותר בניית יחידת אירוח כפרי אחת. (2) יח"א תשמש לאכסון תיירותי בלבד.

4.2

מגורים בישוב כפרי

- 3) מרווחי בניה בין יח' אירוח כפרי ומבנים אחרים בחלקה :
- א. יח"א יכול שתתוכנן כחלק מבית המגורים או בנפרד.
- ב. מרווחי בניה בין יח"א כפרי הבנויים בנפרד, לבין מבני מגורים אחרים בתחום המגרש - 6 מ' לפחות בקירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני.
- ג. מרווחי בניה בין המבנים המשמשים לאירוח כפרי יהיו: בין קירות בהם הפתחים פונים אחד לשני מינימום 6 מ', בין קיר עם פתחים לקיר ללא פתחים מינימום 3 מ', בין קירות ללא פתחים מינימום 3 מ'.
- ד. מרווח בין יח"א כפרי ולבין מבני משק פעילים יהיו לכל הפחות עפ"י הנחיות משרד החקלאות למרחקי בניה, כמפורט בנספח א'.
- 4) תנאים בהליך הרישוי ליח' אירוח - ראה פרק 6.
- 5) תנאים להוצאת היתר עבור אירוח כפרי:
- א. צרוף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במגרש במסגרת זכויות הבניה למגורים, תכנית פיתוח החצר כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינות בגבול עם מגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.
- ב. הליך מתן היתר בניה ליחידות אירוח כפרי יכלול פירסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- ג. היתר בניה ליח' אירוח יכלול פירוט של השימושים הקיימים בסביבת יחידת הארוח כפרי בטווח של עד 50 מ'.
- ד. תנאי למתן היתר- הצגת פתרון חניה אחד לכל יחידת אירוח כפרי בתחום המגרש.

ה

בינוי ו/או פיתוח

- מבני משק חקלאיים - כללי:
1. יותרו מבנים חקלאיים כמפורט להלן:
- א. בתי צמיחה.
- ב. מבנים, סככות, מתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה/ המגרש עצמם: בתי אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד בתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה, משרד משקי.
- ג. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי.
- ד. מבנים קיימים לגידול בעלי חיים (רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן, אורווה ובע"ח אחרים) (להלן מבנה לאכסון בע"ח).
2. תנאי לקבלת היתר בניה למבני משק חקלאיים - קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
3. הוראות לסוגי הפעילות החקלאית השונים - כמפורט בסעיפים 6.5 - 6.13.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי
מגורים א'	139	564	250 (1)	47			297	40	1	7.5	2 (2)	1	3	5
מגורים בישוב כפרי	39	4445	500 (3)	94 (4)			594	60 (6)	2	7.5 (7)	2 (2)	1	4	5

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 הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף עד 50% ובלבד ששכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.
- גובה מבנה ימדד במרחק בקו אנכי בין הנקודה הגבוהה בחתך ובין הקרקע הטבעית או חפורה באותו החתך, בכל נק' שהיא במבנה.
- גובה מבני המגורים בתכנית: עד 7.5 מ' גג שטוח/ 8.5 מ' גג משופע. גובה מבנה יחידת אירוח: כחלק ממבנה המגורים. במידה ויבנה כמבנה נפרד: בן קומה 1 בגובה עד 3.5 מ' לגג שטוח/ 4.5 מ' לגג משופע.
- תותר חניה מקורה עד 33 מ"ר לכל יח"ד, ע"י זכויות השירות המותרות
- גובה מבנה עזר/ חניה/ מחסן שאינו חלק ממבנה המגורים עד - 3.5 מ'.
- מיקום מבנה עזר/ חניה/ מחסן - בהתאם לקוי הבנין הקבועים בתכנית או כלהלן: (א) בהסכמת שכן יותר קו בנין צידי ואחורי - 1 מ'. (ב) בהסכמת שכן יותר קו בנין 0 מ' ובתנאי הסדרת הניקוז למגרש המבקש, ובאישור הועדה המקומית.
- ברכיכות שחיה: תותר בריכת שחיה (פתוחה או סגורה) עד 100 מ"ר בכל תא שטח, בתחום קוי בנין. קירוי הברכה יהיה ע"י זכויות הבניה המותרות למגורים. תותר הצללת שטח המים של בריכת השחיה בקירוי קל כדוגמת אריג הצללה - בהיקף עד 50 מ"ר נוספים על שטחי הצללה המותרים במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכים - תעסוקה עד היקף 40 מ"ר..
- (2) לרבות קומת עמודים.
- (3) (א) שטח מבנה מגורים ליח"ד אחת לא יעלה על 300 מ"ר. (ב) שימושים המותרים ע"י שטחים עיקריים למגורים: תעסוקה עד היקף 50 מ"ר לכל יח"ד, 2 יח"א (אחת כנגד כל יח"ד) בשטח עד 40 מ"ר כל אחת.
- (4) מתוכים - יותרו מבני עזר בהיקף עד 50 מ"ר במגרש (בנוסף לשטח המותר לחנייה)..
- (5) סה"כ זכויות בניה מותרות ביעוד מגורים בישוב כפרי הן עד 60% עבור כל השימושים המותרים. זכויות הבניה למבני משק חקלאיים הן היתרה לאחר הפחתת הזכויות המותרות עבור השימושים

האחרים המפורטים ביעוד. מיקום מבני המשק יוצג בתכנית בינוי עירונית שתצורף לבקשה הראשונה להיתר בניה שתוגש בחלקה..

(6) סה"כ תכסית כוללת לכל השימושים בתא השטח (מגורים, חקלאות ותעסוקה) לא יעלה על 60%.

(7) גובה מבנה משק: עד 8 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

עיצוב אדריכלי:

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 מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום יעוד מגורים בישוב כפרי - אישור תכנית בינוי עקרונית לכל תא השטח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, התכנית תציג את פוטנציאל ואופן מימוש זכויות הבניה בנחלה, לרבות דרכי גישה וחניה לשימושים השונים.
- ב. תכנית הבינוי תכלול: סימון גבולות, מבנים, ופתרון הפיתוח בגבולות המגרש כולל התייחסות למסלעות על שיפועיהן, קירות תמך כולל נתונים גיאומטריים: מידות חתך, גובה וכו' ותנאים לבניה בקיר המשותף.
- ג. הבקשה להיתר בניה תתייחס לתאום מפלסי פיתוח המגרש עם תוכניות פיתוח הרחוב המגרשים הגובלים.
- ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, המבנים יותאמו לטופוגרפיה קיימת במגמה להימנע מכל האפשר מעבודות יישור קרקע מסיביות.
- ה. ייקבעו התנאים להסתרת צנרת חיצונית, ומסתורי כביסה, דודי שמש על גג ומערכות טכניות אחרות של המבנים.
- ו. כל בקשה להיתר בניה לפעילות חקלאית או פעילות תעסוקה אחרת, תציע פתרונות למניעת מטרדים אפשריים לבתי מגורים השכנים (דוגמת מטרדי ריח, רעש, הצטברות פסולת, איכות אוויר, שפכים וסכנת שריפות) או הפרעה לתנועת הרכב ו/או להולכי רגל בדרכים ושבילים סמוכים.
- ז. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו הסדרת בניה בלתי חוקית במגרש או הריסתה.
- ח. כל בקשה להיתר בניה לעמוד בהנחיות המרחביות של הועדה המקומית בדבר הוראות בינוי ועיצוב.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

אירוח כפרי:

א) כושר נשיאה: הועדה המקומית רשאית, לפי שיקול דעת, לסרב לתת היתר ליחידת אירוח כפרי במקרה של הוצרות מטרד לשכנים ואו במקרה של התנגשות עם שימושים חקלאיים קיימים.

ב) לא ינתנו היתרי בניה לאחר ניצול 30% מהקיבולת היישובית, אלא באישור הועדה המחוזית לאחר בדיקה של כושר נשיאת התשתיות והיבטים תכנוניים נוספים.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי בניה להקמת בריכות שחיה פרטיות:

- א. הקמת בריכת שחיה פרטית תותר בשטח המגרש המיועד למגורים.
- ב. כל מבני העזר הקשורים בשימוש ותפעול הבריכה יהיו במבנה המגורים ויכללו במסגרת שטחי

6.4

תנאים בהליך הרישוי

השירות המותרים לפי תכנית המאושרת ולא תותר הקמת מבנה עזר נפרד.

ג. תשתיות :

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

2) אספקת מים : אספקת מים לבריכת השחייה תיעשה 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, ובקטריוλογית.

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 שחיה מתחייבים לבצע את כל דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים וכ"כ עליהם לבצע את כל הסידורים הסניטריים והאנטי-מלארים, אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.

ד. שימושים מותרים בבריכות שחיה : בריכות שחיה במגרש למגורים מיועדות לפעילות פנאי בלבד לדיירי הבית.

6.5

פעילות חקלאית

הוראות למבנים החקלאיים השונים :

1. הוראות אלה נוגעות למבנים לגידול בעלי חיים מסוג - רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן, אורווה ובע"ח אחרים (להלן מבנה לאכסון בע"ח) :

א. לא תותר הקמה של מבנים חדשים לגידול בע"ח או הרחבת המבנים קיימים לגידול בע"ח, למעט המתאפשר לפעילות תיירותית או כתחביב ובכפוף לעמידה בתנאים כמפורט להלן :

ב. המרחק בין המבנה המבוקש ומגורים סמוכים אינו נופל מ- 50 מ' ובתנאי ויבנה על פי התנאים והדרישות המפורטים להלן :

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

ד. מי הגשמים הניקווים 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 הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

ה. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. ברפת בשר, אורווה, דיר צאן, ובע"ח אחרים - שיכון בע"ח יתבסס על ממשק יבש (קירוי מלא ורפד עמוק).

ו. בתחומי המבנה לאכסון בע"ח יוקם משטח זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחליפין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

ז. שטחי מבנה האכסון 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.

ח. שפכי מכון החליבה וחצר ההמתנה ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר



6.5	פעילות חקלאית
	שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק מפריד מוצקים סטאטי ששטחו יותאם לגודל הרפת. 2. לולים (מטילות ו/ או פטם, הודים) : לא תותר הקמת מבנה לול חדש או הרחבת מבנה לול קיים. 3. בתי צמיחה : א. בתי הצמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכנולוגיות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע. ב. עודפים בלבד ממערכת המחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא. ג. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק, יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצא מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, או כל גורם מוסמך, עפ"י הנחיות הועדה המקומית לאחר בדיקה.



6.6	איכות הסביבה
	הוראות מניעות מפגעים - פסולת חקלאית : א. איסוף הפסולת, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת התשטיפים והפצת ריח בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האיזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה. ג. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים או משכנים גובלים. ד. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים. ה. פגרים : פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בווקום, 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).



6.7	איכות הסביבה
	איכות אויר למבנים חקלאיים : א. בקשה להיתר לתוספת בניה למבנה קיים לגידול בע"ח, תתיחס לתכנון ומיקום פתחים, כך שבמידת האפשר לא יפנו אל בתי המגורים הסמוכים, על מנת למזער מטרדי ריח. ב. 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 מניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר), התשל"א - 1972. תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב - 1992. חוק מניעת שריפות בשדות, התש"י 1949.

6.8	איכות הסביבה
	שפכים תשטיפים וביוב - ממבנים חקלאיים :

6.8

איכות הסביבה

א. 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 אל מערכת הביוב המרכזית.

ב. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

ג. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם, אשר יבטיחו איכויות שפכים כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית.

ד. מבנים קיימים לגידול בע"ח שיורחבו - יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי ומי תהום. המבנים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה הלא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהפס מצויים חומרי פסולת, שתן ורפש. בשטח המבנה כולו, כולל החצרות הפתוחות תהא תשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, הכל בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

6.9

איכות הסביבה

אחסון דלקים למבנים חקלאיים:

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במעצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).

6.10

איכות הסביבה

חומרים מסוכנים למבנים חקלאיים

א. כללי: כל ההוראות המצויות בתקנות בנוגע לחומרים מסוכנים מתייחסות לחומרים המחויבים בהיתר רעלים ע"פ "תקנות חומרים מסוכנים (סווג ופטור) התשנ"ו-1993".

ב. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם ל"חוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993".

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

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

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

ו. המבנה יהיה מאוורר או ע"י אוורור מאולץ או באופן טבעי.

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

ח. המחסן ישולט בשלטי אזהרה בהתאם ויקוימו הוראות שירותי הכבאות.

ט. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנינה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי/ מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה.

י. 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 סיכונים.

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

איכות הסביבה 6.10 יב. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.	
איכות הסביבה 6.11 רעש ממבנים חקלאיים: כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרגי רעש ע"י יזם הבקשה.	
איכות הסביבה 6.12 הנחיות סביבתיות: 1. תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים: א. כל בקשה להיתר בניה למבנה 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 להיתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח צירוף תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות לנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיון של "חייץ ירוק" בין המבנים לבין שימושים גובלים. ב. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי המבקשה 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 יהיו 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 התיירות (פינוק ליטוף) ו/או כתחביב ובתאי שיעמדו בתנאים ובמגבול הסביבתיים ולא יהיו מטרד סביבתי.	
איכות הסביבה 6.13 סילוק מפגעים: א. שטחים פנויים מסביב למבנים חלה חובת שמירה על ניקיון החזית והחצרות, למניעת מפגעים חזותיים ובטיחותיים בתחום המגרשים. ב. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או בעלי הקרקע הגובלת עם כל דרך, להקים על קרקעתו קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצוץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. ג. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעי' א' לעיל אחר ההוראה במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העודות שנקבעו בהודעה על חשבונם.	

חניה	6.14
מקומות החניה לכל השימושים המותרים בתכנית - יהיו בתחומי המגרשים עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.	
חשמל	6.15
הוראות בנושא חשמל: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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 אווירי 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' ד. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. ז. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. ח. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל	



חשמל	6.15
במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. ט. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. י. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006).	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.16
תשתיות: 1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול, קוי חשמל ותקשורת: א. הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות בתחום מרווח קו בנין, קרקע הדרושה למעבר מי גשם או תשתית תת קרקעית לביוב או מים, תקשורת, יסודות או עוגנים לעמודי חשמל ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע אותה תשתית כאמור. תתאפשר גישה נוחה לטיפול ותחזוקת התשתית. ב. לא יבנו מתקנים כגון חניות או משטחים יצוקים ע"ג קווי תשתית ציבוריים שמתחום המגרש, אלא האישור מהנדס הרשות המקומית. ג. תשתיות חדשות בתחום התכנית תהיינה תשתיות תת-קרקעיות. 2. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 3. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 4. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 5. אשפה 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.	
ניהול מי נגר	6.17
ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום: א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. ב. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ג. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים	

6.17

ניהול מי נגר

פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.18

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.19

שרותי כבאות

קבלת היתר בניה-קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.20

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו. מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.21

שמירה על עצים בוגרים

הבקשה להיתר בניה תתואם עם פקיד היערות בדבר שמירה על עצים בוגרים בתחום הבקשה.

6.22

חלוקה ו/ או רישום

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע - 25 שנים מיום אישורה של התכנית.

02/01/2012
1223T0657



נספח ב' לתכנית ג/14289 – יקנעם המושבה
הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי במגזר הכפרי (מרחק במטרים)
כפי שמתעדכן למפרקים ע"י משרד החקלאות (עדכון ליום 1/1/95)

ס ע י ף	חמבת	מבני מגורים	מגבול דרך ותעלות	מגבול דרך שירות ללולים אחרים	מגבול חלקה שכנה	בתוך השלוחה	בין השלוחות	מלולי הסגר, רביח וטיבות ומדגירות	מבני משק אחרים (רפת, דיר, אורווה)	מבני צמיחה	מבני מטע ופרדס	משתחי כותנה
1.	בתי אימון (לעופות 4)	20	5		6	12	300	300	12	12	10	50
2.	לולים למטילות	20	5		6	12	300	300	12	12	10	50
3.	לולים לעופות על רפד (באוויר טבעי או מבוקר)	40	5		6	12	300	300	12	30	20	50
4.	לולי פרגיות והודונים	40	5	30	6	12	300	300		40	30	50
5.	לולי הודים למיטות	40	5		6	12	300	300	12	40	30	50
6.	לולי רביח, טיבות (קל, כבד, והודים)	40	5	30	6	12	300	300		40	30	50
7.	לולי הסגר – יבוא	40	5	30	6	12	500	300		40	30	50
8.	מדגירות	40	5	30	6	12	500	300		10	10	50
9.	לולים לאוויר ועופות מים אחרים	40	5		6	12	300	300	12	12	10	50
10.	יענים – אמור/מיטות	40	5		6	12	300	300	12	12	20	50
11.	יענים לרביח	40	5	30	6	12	300	300	12	12	20	50
12.	יונים ופסיונים	40	5		6	12	300	300	12	12	20	50
13.	מבנה, או סככת רפת (5)	20	5		3	5		300		12	3	
14.	מבנים לצאן	30	5		3	5		300	4	12	3	
15.	אורווה	20	5		3	5		100	4	12	3	
16.	מרכז מזון בקיבוץ, או ציבורי במושב (6)	150	5		6			500	100		3	
17.	מבנים לתחמין ואחסון מזונות כמשק משפחתי בודד	40	5		3			300	4	4	3	
18.	מכון רדייה (7)	20	5		3				12	12		
19.	בתי צמיחה כרמים וירקות	20	5		6	12		40	12	12	5	
20.	בתי צמיחה מחוממים באוויר (8)	50	5		6	12		40	12	12	5	
21.	בתי רשת צל	20	5		3	3		40	4	4	5	
22.	בתי גידול לפטריות	20	5						10	10	3	
23.	כלביות – ענף מסחרי	100	5						12		3	