

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0651547

פיצול מגרשים מנחלה 17 ביקנעם

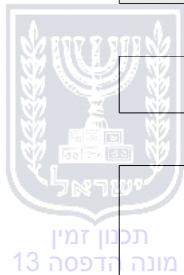
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000943065/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לפצל ממנה שני מגרשים מנחלה ביקנעם ביעוד מגורים בישוב כפרי, לשנות יעודם למגורים אי ולקבוע עבורם הוראות וזכויות.
התכנית מוסיפה יחידת דיור אחת ליעוד מגורים בישוב כפרי בהתאם לשינוי 1ב לתמ"א 35 ולתמ"מ 2 / 9 / 31, וכן מוסיפה שטחי שירות תת קרקעיים המתחלקים בין שלושת המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

פיצול מגרשים מנחלה 17 ביקנעם

שם התכנית

254-0651547

מספר התכנית

8.393 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) 25

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	210700
קואורדינאטה Y	730160

1.5.2 תיאור מקום

מקום הנחלה בצידו המזרחי של רחוב דרך העמק, ציר התנועה העיקרי במושבה, קרוב למחסום הכניסה לישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: יקנעם (מושבה)

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	23	דרך העמק	יקנעם (מושבה)

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11099	מוסדר	חלק	73, 91	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
17	254-0545319

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

יקנעם עילית

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
ג/ 14289	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14289 ממשיכות לחול.	6471	6370		11/09/2012
ג/ 17888	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/17888. הוראות תכנית ג/17888 תחולנה על תכנית זו.	6315	420		07/11/2011
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 35 /1 /ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 /ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 /ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 9 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2. הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
254-0545319	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0545319 ממשיכות לחול.	8533	1487		19/11/2019

הערה לטבלה:

ובנוסף ג/21904, סוג היחס: כפיפות.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שירה אודסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שירה אודסר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח יחידות דיור : עמידת התכנית בתקרת כמות יחיד היישובית, וחישוב השפעת תוספת יחידת הדיור במקרה שהתוספת תוכל על כל הנחלות בישוב.	19: 39 17/03/2024	שירה אודסר	17/03/2024	1	1: 5000	רקע	בינוי
לא		16: 02 30/07/2023	שירה אודסר	30/07/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	רקע מדגים - נפחי בניה קיימים ומותרים, דרכי גישה, חניות, שבילים ורחבות. סימון עצים בוגרים.	16: 14 19/09/2023	שירה אודסר	19/09/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
כן	מרחקי הצבה למבנים חקלאיים - נספח ב מתוך ג/ 14289	15: 59 21/11/2022	שירה אודסר	21/11/2022	1		מחייב	מבנים חקלאיים

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	חנה מדאר (1)			יקנעם (מושבה)			04-9890534		familymada r@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב דרך העמק, יקנעם (מושבה).

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	שירה אודסר			יקנעם (מושבה)	דרך העמק	100			shiraodes@g mail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

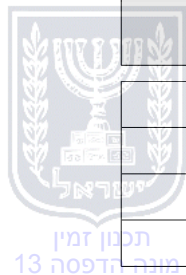
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת יחידת דיור ופיצול שני מגרשים מנחלה ביקנעם מושבה ביעוד מגורים בישוב כפרי, שינוי יעודם למגורים א' וקביעת הוראות וזכויות בניה עבורם ועבור יתרת הנחלה.
שטח כל אחד ממגרשי הפיצול 500 מ"ר ושטח יתרת מגרש מגורים בישוב כפרי 2,934 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 13

- איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62 א (א) 1.
חלוקת מגרש המיועד לאזור מגורים מנחלה לשלושה מגרשים ושינוי ייעוד של שניים מהם למגורים א': לפי סעיף 62 א (א) 25.
קביעת שטח מגרשי הפיצול: לפי סעיף 62 א (א) 7
שינוי קוי בנין בהתאמה למבנים קיימים: לפי סעיף 62 א (א) 4.
שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62 א (א) 5.
תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) 8.
תוספת שטחי שרות תת קרקעיים לפי סעיף 62 א (א) 15.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1
מגורים בישוב כפרי	17A
קרקע חקלאית	17B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,934	46.87
קרקע חקלאית	4,459	53.13
סה"כ	8,393	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,000.31	11.92
מגורים בישוב כפרי	2,933.6	34.95
קרקע חקלאית	4,458.96	53.13
סה"כ	8,392.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בשטח זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מגורים: בתאי השטח למגורים בישוב כפרי תותר בניית יחידה אחת בכל תא שטח</p> <p>ב. תעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים, מקצועות חופשיים ואירוח כפרי. כל אלה בתנאי שימשוך לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית ורשויות המדינה המוסמכות שאינם מהווים מטריד סביבתי.</p> <p>(שטח התעסוקה יהיה חלק מבית המגורים וע"י שטחים עיקריים)</p> <p>כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תלויה בתיאור ובהסבר מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.</p> <p>ג. אירוח כפרי בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות ולהנחיות כדלהלן:</p> <p>1. 2 יחידות אירוח כפרי בשטח עד 40 מ"ר כל אחת, ובשטח כולל עד 80 מ"ר.</p> <p>2. שטחי יחידות אירוח כפרי יחשבו כשימוש עיקרי וע"י שטחים המיועדים למגורים.</p> <p>ד. מבני משק חקלאיים, בתנאי קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות, לפי הפירוט ובכפוף למגבלות בהוראות המיוחדות:</p> <p>1. בתי צמיחה</p> <p>2. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה/ מגרש עצמם: בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה, משרד משקי.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים לשירות המשק החקלאי</p> <p>4. מבנים לגידול בע"ח: 1- לא תותר הקמת מבנים חדשים לגידול בע"ח למעט המתאפשר לפעילות תיירותית ו/או תחביב. 2- בהתייחס למבנים קיימים לגידול בע"ח, תחול עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>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 לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המבנים לבין שימושים גובלים.</p> <p>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 העת על מנת לצמצם מפגעים.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי.</p> <p>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 המבוקש אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.</p> <p>כל שימוש חקלאי השונה מהותית מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית להיתר גידול של בע"ח בהיקף מצומצם כחלק מפעילות תיירותית (פינות ליטוף) ו/או כתחביב בתנאי שיעמדו בתנאים ובמגבלות הסביבתיות ולא יהוו מטריד</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>סביבתי.</p> <p>- מרחקי הצבה למבנים החקלאיים השונים ע"פ נספח ב' לתכנית ג/14289 ומצורף כנספח להוראות אלו.</p> <p>ג. הוראות למבנים החקלאיים השונים:</p> <p>1. רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה לבע"ח אחרים (להלן מבנה לאחסון בע"ח) הרחבת מבנים קיימים:</p> <p>1.1 הרחבת מבנה רק בתנאי והמרחק בין המבנה המבוקש ומגורים סמוכים אינו נופל מ-50 מ' ובתנאי ויבנה ע"פ התנאים והדרישות המפורטים להלן.</p> <p>1.2 מבנה לאחסון בע"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.</p> <p>1.3 מי הגשמים הנקווים מהסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האיזורית שמחוץ אל שטח המבנה. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האיזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.</p> <p>1.4 ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. ברפת בשר, אורווה, דיר צאן ובע"ח אחרים, שיכון בעל החיים יתבסס על ממשק יבש (קירוי מלא וריפוד עמוק)</p> <p>1.5 בתחומי המבנה לאכסון בע"ח יוקם משטח אחסון 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 ישובי או איזורי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.</p> <p>1.6 שטחי מבנה</p> <p>ה. חניה מקורה</p> <p>ו. עיבוד חקלאי, מטע, פרדס.</p>	
	<p>4.1.2 הוראות</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>השטחים הפנויים מסביב למבנה: א) בעלי הבתים יחוייבו 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 תכנית הפיתוח של המגרשים השכנים ו/או הרחוב הצמוד לו.</p>	<p>א</p>
<p>ב תנאים בהליך הרישוי</p> <p>שטח לתעסוקה יהיה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים, על חשבון שטח המגורים העיקרי והיקפו לא יהיה גדול מ-50 מ"ר.</p> <p>שימושי התעסוקה - ישמשו לפרנסתם של אלה הגרים פיסית בבית, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית ורשויות המוסמכות, שאינם מהווים מטריד סביבתי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תלויה בהסבר ותאור מילולי על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ופתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.</p>	<p>ב</p>
<p>ג תנאים בהליך הרישוי</p> <p>בריכות שחיה פרטיות:</p> <p>1)תותר הקמת בריכת שחיה פרטית מקורה או לא מקורה בשטח עד 50 מ"ר. 2) קירוי בריכת</p>	<p>ג</p>

	מגורים בישוב כפרי	4.1
	<p>שחיה יותר רק אם יהיה חלק מבית המגורים ויכלל בחישוב שטח הבניה המותר. (3) כל מבני העזר הקשורים בשימוש ותפעול הבריכה יהיו במבנה המגורים ויכללו במסגרת שטחי שירות המותרים ולא תותר הקמת מבנה עזר נפרד. (4) ניקוז: לא ינתן היתר להקמת בריכה בטרם הובטח ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הרשות המקומית. (5) אספקת המים לבריכת השחיה תיעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית, באישור משרד הבריאות ומגישי הבקשה מתחייבים למצוא את כל הסידורים אשר יידרשו על ידי משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריולוגית. (6) מיחזור המים: יותקנו בבריכה מתקנים שיבטיחו טיפול וסחרור המים במטרה לחסוך ככל הניתן במים עפ"י הנחיות שיוצאו ע"י הרשות המוסמכת לכך מעת לעת. (7) בריאות: מגישי התכנית להקמת בריכת השחיה מתחייבים למלא את כל דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים וכ"כ עליהם לבצע את כל הסידורים הסניטריים והאנטי-מלארים, אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם. (8) השימוש בבריכה לפעילות פנאי לדיירי הבית ואורחיהם בלבד, לא יותר שימוש ציבורי ו/או מסחרי.</p>	
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי אירוח כפרי:</p> <p>א) תנאי למתן היתר הצגת פתרון חניה לכל יחידת אירוח כפרי בתחום המגרש. ב) הועדה המקומית רשאית, לפי שיקול דעת, לסרב לתת היתר ליחידת אירוח כפרי במקרה של היווצרות מטרד לשכנים ו/או במקרה של התנגשות עם שימושים חקלאיים קיימים. ג) לא ינתנו היתרי בניה לאחר 30% מהקיבולת, אלא באישור הועדה המחוזית לאחר בדיקה של כושר נשיאת התשתיות והיבטים תכנוניים נוספים. ד) תכנון יחידת אירוח יהיה בהתאם לתקני משרד התיירות.</p>	
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי מבנים לגידול בעלי חיים:</p> <p>1. לא תותר הקמת מבנים חדשים לגידול בע"ח, למעט המתאפשר לפעילות תיירותית ו/או כתחביב, בתנאי שלא יהוו מטרד ויעמדו בכל התנאים והמגבלות הסביביות ולפי הוראות והנחיות נוספות בפרק 6.</p> <p>2. לבקשה למבנים לגידול בעלי חיים כנ"ל תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידים 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.</p> <p>3. למבנים קיימים לגידול בע"ח, תחול ההוראה בעניין כמפורט בסעיף 4.1.1 ולפי הוראות והנחיות נוספות והנחיות סביבתיות בפרק 6.</p>	
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים:</p> <p>1) כל בקשה להיתר בניה לתוספת למבנים קיימים לגידול בע"ח, וכן לחממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשויה לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. בסמכות הועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של "חיץ 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</p>	

4.1	מגורים בישוב כפרי
	מפגעים. 3) בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים 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.



4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	מגורים.
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	לפי ג/21904
4.3.2	הוראות



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
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	4.85	3	3	3	1	2	8.5 (2)	1	50	33		(1) 60	210	500	1	מגורים א'
3	3	3	3	3	1	2	8.5 (2)	1	50	33		(1) 60	210	500	2	מגורים א'
3	3	3	3	3	1	2	8.5 (2)	2	(3)	34		(1) 96	255	2934	17A	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	3	3		2	8.5 (2)	2 (5)	(3)			(4) 80	2934	17A	אירוח כפרי	
3	3	3	3	3	1	2	8.5 (2)		(3)			(6) 50	2934	17A	תעסוקה	
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)		(7)	(7)	(7)	(7)			(7)	(7)	4459	17B	מבני משק חקלאית

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

הוראות טבלה 5:

- הועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.
- חניה: ניתן להקים מבנה חניה על קו בנין צידי 0 בתנאי אישור השכנים הגובלים.
- במקרה של קירוי בריכת שחיה, השטח המקורה יהיה חלק מזכויות הבניה העיקריות ועל חשבונן. קווי בניין לבריכת מקורה יהיו לפי המצוין בטבלה לעיל.
- גובה המבנה המירבי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג.
- קווי הבניין בטבלה מתייחסים למבנים חדשים ולתוספות בניה. למבנים קיימים: לפי התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל עד 33 מ"ר חניה מקורה.
- (2) 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.
- (3) סה"כ תכסית לכל השימושים בתא השטח - מגורים, יח"א, תעסוקה וחקלאות יעמוד על 60%.
- (4) על חשבון שטח מגורים עיקרי.

(5) יחידות אירוח.

(6) על חשבון שטח מגורים עיקרי וכחלק בלתי נפרד מבית המגורים.

(7) לפי ג/21904.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית והמפורטות במידע התכנוני.</p> <p>2. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל ו/או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הצבת קולטי שמש כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה והגג, באופן המצניע את הקולט והדוד ככל שניתן.</p> <p>4. לבקשה להיתר תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינמליים לבניית המבנים לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>איכות אוויר</p> <p>א. בקשה להיתר לתוספת בניה למבנה קיים לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל בתי המגורים הסמוכים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>ב. רעש: כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורד מהמותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש ע"י יזם הבקשה.</p> <p>ג. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <p>תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים) התשכ"ב-1962.</p> <p>תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר) התשל"א-1972.</p> <p>תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב-1992.</p> <p>חוק למניעת שריפות בשדות התש"י-1949.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' על פי חוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. תשתיות מים, ניקוז, ביוב ואשפה בהתאם לתכנית מאושרת.</p> <p>2. אספקת המים באישור אגודת המים של היישוב.</p> <p>3. חיבור המבנים למערכת מי השתיה הציבורית יהי בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) התשנ"ב-1992.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור מאושר על ידי מהנדס המועצה האזורית למערכת הביוב של היישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר</p>	<p>6.6</p>



	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.6</p>
	<p>בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.7</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>גידול בעלי- חיים הוראות למבנים החקלאיים השונים :</p> <p>1) רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה ובע"ח אחרים (להלן מבנה לאיכסון בע"ח) הרחבת מבנים קיימים :</p> <p>1.1 הרחבת מבנה רק בתנאי והמרחק בין המבנה המבוקש ומגורים סמוכים אינו נופל מ-50 מ', ובתנאי ויבנה על פי התנאים והדרישות המפורטים להלן.</p> <p>1.2 מבנה לאיכסון בע"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.</p> <p>1.3 מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.</p> <p>1.4 ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. ברפת בשר, אורווה, דיר צאן ובע"ח אחרים שיכון בעל החיים יתבסס על מימשק יבש (קירוי מלא ורפד עמוק).</p> <p>1.5 בתחומי המבנה לאיכסון בע"ח יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.</p> <p>1.6 שטחי מבנה האיכסון שאינם מקורים או מקורים בסככות קיץ כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>1.7 שפכי מכון החליבה וחצר ההמתנה ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של היישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק - מפריד מוצקים סטאטי ששטחו יותאם לגודל הרפת.</p> <p>2) לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים) הרחבת מבנים קיימים :</p> <p>2.1 הרחבת מבנה רק בתנאי והמרחק בין המבנה המבוקש ומגורים סמוכים אינו נופל מ- 50 מ', ובתנאי ויבנה על פי התנאים והדרישות המפורטים להלן.</p> <p>2.2 בתוך הנחלות/מגרשים אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים.</p> <p>2.3 יובטח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים מחוץ למשק.</p> <p>2.4 מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מ' למניעת גלישת משלשלת מחוץ למבנה ורצפתו תבנה מבטון ותהיה אטימה לחלחול.</p> <p>2.5 מחוץ למבנה הלול ובצמוד לו, ייבנה בור אטום בנפח מתאים לניקוז התשטיפים בעת הניקוז הלול.</p> <p>2.6 לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של המשלשלת 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 ו/או מתקן לאחסון פגרים</p>



6.7	הנחיות מיוחדות
	<p>לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית. 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 עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את המצחים המסויימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, או כל גורם מוסמך ע"פ הנחית הועדה המקומית לאחר בדיקה.</p>

6.8	הנחיות מיוחדות
	<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 שתיקבע ע"י מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>1.2 כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</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 בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימועצה האזורית של מורשה או יסולקו בדרך אחרת, הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א-1981.</p> <p>(2) חומרים מסוכנים</p> <p>2.1 כללי: כל ההוראות המצויות בתקנון בנוגע לחומרים מסוכנים מתייחסים לחומרים המחוייבים בהיתר רעלים ע"פ "תקנות חומרים מסוכנים (סוג 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 וכדו') ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א-2001.</p> <p>2.5 מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור, הבנוי מחומר קשיח שאינו בעיר (דליק) אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.</p> <p>2.6 המבנה יהיה מאוורר או ע"י איוורור מאולץ או באופן טבעי.</p> <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 רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבננה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

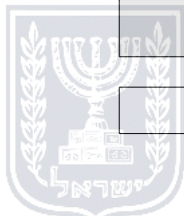
הנחיות מיוחדות	6.8
<p>2.10 מאחר ומדובר באזור מאוכלס לא ינוהל עסק העוסק בחומרים מסוכנים ללא הגשת סקר סיכונים ובדיקתו ע"י ענף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה. אישור היקף וסוג החומרים המבוקשים לאחסון ייקבע על פי סקר הסיכונים.</p> <p>2.11 הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2.12 אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית. (3 אחסון דלקים</p> <p>אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה מונה הדפסה 13</p> <p>אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).</p> <p>יש להימנע 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 או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי הגשמים ינוקזו כך שלא יחדרו מים אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש.</p> <p>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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש משוער - כ- 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 לפרקים ע"י משרד החקלאות (עדכון ליום 1/1/95)

סעיף	המבנה	מבני מגורים	מגבול דרך ותעלות	מגבול דרך שירות ללולים אחרים	מגבול חלקה שכנה	בתוך השלוחה	בין השלוחות	מלולי הסגר, רביה וטיפוח ומדגרות	מבני משק אחרים (רפת, דיר, אורוה)	מבתי צמיחה	ממטע ופרדס	משטחי 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 (באזור טכעי 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 לפיטום	40	5		6	12	300	300	12	40	30	50
6.	לולי רביה, טיפוח (קל, כבד, והודים)	40	5	30	6	12	300	300		40	30	50
7.	לולי הסגר – יבוא	40	5	30	6	12	300	500		40	30	50
8.	מדגרות	40	5	30	6	12	300	500		10	10	50
9.	לולים לאווים ועופות מים אחרים	40	5		6	12	300	300	12	12	10	50
10.	יענים – אמון/פיטום	40	5		6	12	300	300	12	12	20	50
11.	יענים לרביה	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			12	3	
15.	אורוה	20	5		3	5	100			12	3	
16.	מרכז מזון בקיבוץ, או ציבורי במושב (6)	150	5		6		500				3	
17.	מבנים לתחמוץ ואחסון מזונות במשק משפחתי בודד	40	5		3		300			4	3	
18.	מכון רדייה (7)	20	5		3					12		
19.	בתי צמיחה פרחים וירקות	20	5		6	12	40			12	5	
20.	בתי צמיחה מחוממים (כאוויר 8)	50	5		6	12	40			12	5	
21.	בתי רשת צל	20	5		3	3	40			4	5	
22.	בתי גידול לפטריות	20	5							10	3	
23.	כלביות – ענף מסחרי	100	5							12		