

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0630749

פיצול מגרש מנחלה בגו"ח 11089/52.53, יקנעם מושבה

צפון

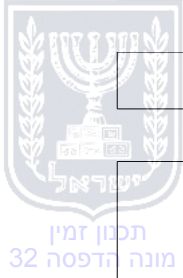
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש מנחלה בגו"ח 11089/52.53, יקנעם מושבה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0630749

1.2 שטח התכנית 3.989 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 לי"ר

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 211202

קואורדינאטה Y 728238

1.5.2 תיאור מקום

נחלה מספר 53 ברחוב הגיא שביקנעם 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) | הגיא | | |

שכונה יקנעם מושבה - דרום הישוב.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11089 | מוסדר | חלק | | 52-54 |

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 | 53 |
| 14289 ג/ | 53 - 52 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

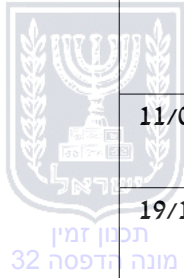
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את תכנית מק/יז/14289 / 04 שפורסמה לאישור ביקלוט פרסומים 7155 עמ' 1419 מיום 29.11.15.



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: 250 | 1 | | אפרת תענך | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מבנים חקלאיים | רקע | | 1 | 07/01/2020 | אפרת תענך | 18: 03 07/01/2020 | | כן |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 05/01/2020 | תמר יהודית בארי | 09: 35 06/01/2020 | | 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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 | תמר רון | | | יקנעם (מושבה) | הגיא | | | | ronna113@walla.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------|------------|----------|---------------|------|-----|-------|-----|--------------------|
| פרטי | תמר רון | 000 | | יקנעם (מושבה) | הגיא | | | | ronna113@walla.com |

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 תענך | | | שימשית | (1) | 5 | 04-6024445 | | efrat.taanach@gmail.com |
| אדריכלות | הנדסאי | תמר יהודית בארי | 46280/ה | | הסוללים | (2) | | 04-9862232 | | tamarbeery@gmail.com |
| | מודד | רמזי קעואר | 883 | | חיפה | אל מותנבי (3) | | 04-8531532 | 04-8520166 | office@ramzi883.com |

(1) כתובת: גביש 5, שימשית, 17906..

(2) כתובת: הסוללים ת.ד. 143.

(1) כתובת: גביש 5, שימשית, 17906..

(3) כתובת: אלמותנבי 22, חיפה, 35377..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 53 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 32

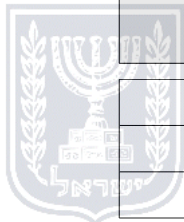


תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים א' | 152 |
| מגורים בישוב כפרי | 153 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 800 | 20.06 |
| מגורים בישוב כפרי | 3,189 | 79.95 |
| סה"כ | 3,989 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 737.51 | 18.49 |
| מגורים בישוב כפרי | 3,251.73 | 81.51 |
| סה"כ | 3,989.24 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים, תותר תעסוקה כלהלן: אמנות, משרד למקצוע חפשי תותר חניית רכב מקורה, מחסן, ממ"ד, בריכת שחיה מקורה או בלתי מקורה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת בריכת שחיה בתחום קוי הבנין במגרש, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתקנות חוק תו"ב. |
| ב | בינוי ו/או פיתוח שימושי התעסוקה - ישמשו לפרנסתם של אלה הגרים 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. |
| ג | חניה החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. |
| 4.2 | מגורים בישוב כפרי |
| 4.2.1 | שימושים |
| | מגורים, תותר תעסוקה כלהלן: אמנות, משרד למקצוע חופשי. תותר 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 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. |
| ב | בינוי ו/או פיתוח אירוח כפרי - בכפוף לתנאים הפיסיים של משרד התיירות ובהתאם להנחיות כמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> (1) כנגד כל יח' דיור תותר בניית יחידת אירוח כפרי אחת. (2) יח"א תשמש לאכסון תיירותי בלבד. (3) שטחי יח"א יחושב כשימוש עיקרי וע"ח שטחים עיקריים המיועדים למגורים. (4) חניה: תנאי למתן היתר- הצגת פתרון חניה אחד לכל יחידת אירוח כפרי בתחום המגרש. (5) כושר נשיאה: הועדה המקומית רשאית, לפי שיקול דעת, לסרב לתת היתר ליחידת אירוח כפרי במקרה של היווצרות מטריד לשכנים ו/או במקרה של התנגשות עם שימושים חקלאיים קיימים. (6) לא יינתנו היתרי בניה לאחר ניצול 30% מהקיבולת היישובית, אלא באישור הועדה המחוזית לאחר בדיקה של כושר נשיאת התשתיות והיבטים תכנוניים נוספים. (7) מרווחי בניה בין יח' אירוח כפרי ומבנים אחרים בחלקה: א. יח"א יכול שתוכנן כחלק מבית המגורים או בנפרד. |

4.2

מגורים בישוב כפרי

- ב. מרווחי בינה בין יח"א כפרי לבין מבנים מגורים אחרים בתחום המגרש - 6 מ' לפחות בקירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני.
- ג. מרווחי בינה בין מבנים 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'.
- 8) 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 האירוח כפרי בטווח של עד 50 מ'.

ג

בינוי ו/או פיתוח

- מבני משק חקלאיים - כללי:
- א. תנאי לקבלת היתר בניה למבני משק חקלאיים - קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
- ב. מבני המשק ימוקמו בחלק האחורי של החלקה.
- ג. יותרו מבנים חקלאיים כמפורט להלן:
1. יותרו בתי צמיחה.
 2. יותרו מבנים, סככות, מתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה/ המגרש עצמם:
 - בתי אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד בתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה, משרד משקי.
 3. יותרו מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי.
 4. יותרו מבנים לגידול בעלי חיים (רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן, אורווה ובע"ח אחרים) (להלן מבנה לאכסון בע"ח).
- 4.1 הרחבת מבנים קיימים: א. לא תותר הקמת מבנים חדשים לגידול בע"ח, למעט המתאפשר לפעילות תיירותית ו/או כתחביב. במקרה זה יחולו ההוראות הבאות וכמפורט בסעי' 6.1 (תנאים למתן היתר בניה), וכן בסעי' 6.5 הנחיות סביבתיות. ב. בהתייחס למבנים קיימים לגידול בע"ח, תחולנה עליהם ההוראות המפורטות בסעי' 6.1 (תנאים למתן היתר בניה), סעי' 6.5 הנחיות סביבתיות, סעי' 6.11 (הוראות למבנים החקלאיים השונים).

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

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכנית (%) מתא שטח | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | |
|-------------------|--------|---------|-----------------|-------------------|---------|--------------------|------|-----------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|-----------|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | ציד-ימני | ציד-שמאלי |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | |
| מגורים א' | | 152 | 735 | (1) 170 | 50 | | | 220 | 50 | 1 | | 7.5 | 2 | 1 | 3 | 3 |
| מגורים בישוב כפרי | מגורים | 153 | 800 | (2) 525 | (3) 166 | | | 691 | (4) 60 | (5) 60 | (6) 2 | (7) 7.5 | (8) 2 | 1 | 3 | 3 |



תכנון זמין
הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|---------|-------|-------------|------|-------|
| | | | | קדמי | אחורי |
| 5 | 4 | 152 | מגורים א' | 5 | 4 |
| 5 (10) | 4 (9) | 153 | מגורים כפרי | | |

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:

- קוי הבנין המצויין בטבלת הזכויות עבור תא שטח 153 - מגורים בישוב כפרי הינו עבור בניה חדשה ו/או תוספת מעל בניה קיימת. עבור בניה קיימת בתא השטח - קו בנין יהיה עפ"י המסומן בתשריט.
- הועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחים שמעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף עד 50% ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.
- גובה מבנה ימדד במרחק בקו אנכי בין הנקודה הגבוהה בחתך ובין הקרקע הטבעית או חפורה באותו חתך, בכל נק' שהיא במבנה.
- גובה מבני המגורים בתכנית יותר כלהלן: 7.5 מ' גג שטוח, 8.5 מ' גג משופע.
- חניה: גובה מבנה חניה שאינו חלק ממבנה המגורים - 3.5 מ'. יותר קו בנין קדמי למבנה חניה - 1 מ', יותר קו בנין צידי ואחורי 1 מ' - בהסכמת שכן. באם בעלי חלקות צמודות יבקשו להקים מבנה חניה או מבנה עזר משותף משני צידי הגבול המפריד ביניהם, יינתן לכך היתר בתנאי אישור הועדה המקומית (במקרה זה קו הבנין הצידי יהיה 0).
- גובה מבנה יחידת אירוח: כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד בן קומה 1 בגובה 3.5 מ' לגג שטוח/ 4.5 מ' לגג משופע.
- בריכות שחיה: תותר בריכת שחיה עד 100 מ"ר בכל תא שטח, בתחום קוי בנין. קירוי הבריכה יהיה ע"ח זכויות הבניה המותרות למגורים. תותר הצללת הבריכה בפרגולה בהיקף עד 50 מ"ר נוספים על שטחי הצללה המותרים במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שימושים מותרים במגרש בנוסף למגורים:
 - תעסוקה עד היקף 50 מ"ר ע"ח שטח עיקרי למגורים, בריכת שחיה מקורה עד 100 מ"ר כחלק משטחי זכויות מבנה המגורים..
 - (א) ביעוד מגורים בישוב כפרי - שטח מבנה מגורים ליח"ד אחת לא יעלה על 300 מ"ר.
 - (ב) שימושים המותרים ע"ח שטחים עיקריים למגורים: תעסוקה עד היקף 100 מ"ר (50 מ"ר לכל יח"ד), 2 יח"א (אחת כנגד כל יח"ד) בשטח עד 40 מ"ר כל אחת, בריכת שחיה מקורה עד 100 מ"ר כחלק משטחי זכויות הבניה המותרים למגורים.
 - (3) א. יותר מבנה עזר עד 50 מ"ר ע"ח שטחי שירות למגורים המותרים במגרש.
 ב. תותר חניה מקורה 33 מ"ר לכל יח"ד המותרת במגרש.
 - (4) 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.
 - (5) סה"כ תכסית כוללת לכל השימושים בתא השטח (מגורים, חקלאות ותעסוקה) לא יעלה על 60%.
 - (6) הערך מתיחס ל מקסימום.

(7) גובה מבנה עזר - קומה 1 (עד 3.5 מ').

גובה מבנה משק: עד 8 מ'.

(8) לרבות קומת עמודים.

(9) מיקום מבני המשק - בחלק האחורי של המגרש. מרחק ממבנה המגורים/ התעסוקה הקרוב ביותר יהיה 6 מ'. במידה ומיקום במנה המשק בחלק האחורי של המגרש אינו אפשרי, אזי קו בנין הדקמי יהיה 5 מ'.

(10) מבנה עזר: בהסכמת שכן יותר קו בנין צידי ואחורי - 1 מ'. כמו כן, יותר קו בנין 0 מ' - אם בעלי חלקות צמודות יבקשו להקים מבנה עזר משותף משני צידי הגבול המפריד ביניהם, יינתן לכך היתר בתנאי אישור הועדה המקומית (במקרה זה קו הבנין הצידי יהיה 0).



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

- א. לא יוצא היתר בניה בתחום יעוד מגורים בישוב כפרי, ללא אישור תכנית בינוי 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 משותף.
- 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.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

- אירוח כפרי:
- א) תנאי למתן היתר- הצגת פתרון חניה אחד לכל יחידת ארוח כפרי בתחום המגרש.
- ב) 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.
- ג) לא ינתנו היתרי בניה לאחר ניצול 30% מהקיבולת היישובית, אלא באישור הועדה המחוזית לאחר בדיקה של כושר נשיאת התשתיות והיבטים תכנוניים נוספים.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

- תנאי בניה להקמת בריכות שחיה פרטיות:
- א) זכויות בניה:
- 1) באזור מגורים תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח המגרש המיועד למגורים.
 - 2) גודלה של בריכת שחיה בלתי מקורה יהיה עד 100 מ"ר.
 - 3) בריכת שחיה מקורה תותר רק אם תהיה חלק מבית המגורים ותכלול בחישוב שטח הבניה המותר.
 - 4) קירוי בריכת שחיה יהי ע"ח שטחים העיקריים המותרים.
 - 5) כל מבני העזר הקשורים בשימוש ותפעול הבריכה יהיו במבנה המגורים ויכללו במסגרת שטחי השירות המותרים לפי תכנית המאושרת ולא תותר הקמת מבנה עזר נפרד.
- ב) תשתיות:
- 1) ניקוז: לא יינתן היתר להקת 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

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

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, כיפית, ובקטרילוגית.

3) מחזור המים: יותקנו בבריכה מתקנים שיבטיחו טיפול וסחרור המים במטרה לחסוך ככל הניתן במים עפ"י הנחיות שיוצאו ע"י הרשות המוסמכת לכך, מעת לעת.

4) בריאות: מגישי התכנית להקמת בריכת 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.

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

6.4

עיצוב אדריכלי

עיצוב אדריכלי:

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.

6.5

פעילות חקלאית

הוראות למבנים החקלאיים השונים:

1. מבנים לגידול בעלי חיים (רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן, אורווה ובע"ח אחרים) (להלן מבנה לאכסון בע"ח):
 - א. הרחבת המבנה רק בתנאי והמרחק בין המבנה המבוקש ומגורים סמוכים אינו נופל מ-50 מ' ובתנאי ויבנה על פי התנאים והדרישות המפורטים להלן:
 - ב. מבנה לאכסון בע"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.
 - ג. 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.
 - ד. 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).
 - ה. 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.
 - ו. 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.
 - ז. 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) הרחבת מבנים קיימים :

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

ב. בתוך הנחלות/ מגרשים אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, ובהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום מטרדים סביבתיים.

ג. יובטח מיגון המבנים מפני הצפות נגר עילי. מאזורים שמחוץ למשק.

ד. מבנה לול יוקף בקיר בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישת לשלשת מחוץ למבנה, ורצפתו תיבנה מבטון ותהיה אטומה לחלחול.

ה. מחוץ למבנה הלול ובצמוד לו, יבנה בור אטום בנפח מתאים לניקוז התשטיפים בעת ניקיון הלול.

ו.. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשלת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.

ז. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

ח. יש להקים משרפה תקנית או מיכלי כילוי בע"ח ע"י סיד או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות טיפול בפסולת חקלאית.

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

הנחיות סביבתיות :

1. תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים :

א. כל בקשה להיתר בניה לתוספת למבנים 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

6.6

איכות הסביבה

יהוו מפגע סביבתי.

ד. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגילים 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 הוועדה המקומית להתיר גידול של בע"ח בהיקף מצומצם כחלק מפעילות התיירות (פינות ליטוף) ו/או כתחביב ובתאי שיעמדו בתנאים ובמגבול הסביבתיים ולא יהוו מטרד סביבתי.

6.7

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).

6.8

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 ליד 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



| 6.8 | איכות הסביבה |
|-----|--|
| | <p>אטומות לחלחול ותיבניה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי/ מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה.</p> <p>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.</p> <p>יא. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>יב. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.</p> |



| 6.9 | איכות הסביבה |
|-----|--|
| | <p>אחסון דלקים למבנים חקלאיים:</p> <p>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).</p> |



| 6.10 | איכות הסביבה |
|------|--|
| | <p>שפכים תשטיפים וביוב - ממבנים חקלאיים:</p> <p>א. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איזוף וטיפול מרכזית. זאת להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים אל מערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ב. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>ג. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם, אשר יבטיחו איכויות שפכים כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> |

| 6.11 | איכות הסביבה |
|------|---|
| | <p>איכות אויר למבנים חקלאיים:</p> <p>א. בקשה להיתר לתוספת בניה למבנה קיים לגידול בע"ח, תתיחס לתכנון, מיקום פתחים כך שבמידה האפשר לא יפנו אל בתי המגורים הסמוכים, על מנת למזער מטרדי ריח.</p> <p>ב. 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. 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.</p> |

| 6.12 | איכות הסביבה |
|------|---|
| | <p>רעש ממבנים חקלאיים:</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר,</p> |

| | |
|---|-------------|
| איכות הסביבה | 6.12 |
| <p>התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרגי רעש ע"י יזם הבקשה.</p> | |
| איכות הסביבה | 6.13 |
| <p>סילוק מפגעים :</p> <p>א. שטחים פנויים מסביב למבנים חלה חובת שמירה על ניקיון החזית והחצרות, למניעת מפגעים חזותיים ובטיחותיים בתחום המגרשים.</p> <p>ב. הועדה רשאית להורות בהודעה למצעי תכנית 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.</p> <p>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 חשבונו.</p> | |
| חניה | 6.14 |
| <p>מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> | |
| חשמל | 6.15 |
| <p>הוראות בנושא חשמל :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>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</p> | |

6.15

חשמל

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 בנייה 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 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).

6.16

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

| | |
|-------------|--|
| 6.16 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>5.אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> |
| 6.17 | ניהול מי נגר |
| | <p>ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום:</p> <p>א.יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p> <p>ב.מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ג.מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> |
| 6.18 | שרותי כבאות |
| | <p>קבלת היתר בניה-קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> |
| 6.19 | פיקוד העורף |
| | <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p> |
| 6.20 | היטל השבחה |
| | <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ורשומה עפ"י חוק.</p> |
| 6.21 | חלוקה ו/ או רישום |
| | <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה.</p> |
| 6.22 | מבנים קיימים |
| | <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>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.</p> <p>ב.מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> |

6.23

עתיקות

א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2462/0 "הזורע תל קירה" י"פ: 1810 עמ' 1287 מיום 13.3.1972; 2464 /0; 13.3.1972

"יקנעם עין לבנה" י"פ 1091 עמ' 1386 מיום 18.5.1964; 25930 /0; "עינות יקנעם" י"פ 4888 עמ' 3764 מיום 1/6/2000; /0

25951 "נחל קרת" י"פ 4888 עמ' 3765 מיום 1.6.2000 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.

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

ג. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע כל פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978 וחוק רשות העתיקות בתשמ"ט -1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע - 7 שנים מיום אישורה של התכנית.



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)

| ס ע י ף | חמבנה | מבני מגורים | מגבול דרך ותעלות | מגבול דרך שירות ללולים אחרים | מגבול חלקה שכנה | בתוך השלוחה | בין השלוחות | מלולי הסגר, רביח וטיפוח ומדגירות | מבני משק אחרים (רפת, דיר, אורווה) | מבני 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 (כאוורור טבעי או מבוקר) | 40 | 5 | | 6 | 12 | 300 | 300 | 12 | 30 | 20 | 50 |
| 4. | לולי מרגיות והודונים | 40 | 5 | 30 | 6 | 12 | 300 | 300 | | 40 | 30 | 50 |
| 5. | לולי הודים לפיטוס | 40 | 5 | | 6 | 12 | 300 | 300 | 12 | 40 | 30 | 50 |
| 6. | לולי רביח, טיפוח (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 לאווים ועופות מים אחרים | 40 | 5 | | 6 | 12 | 300 | 300 | 12 | 12 | 10 | 50 |
| 10. | יענים – אמון/פיטוס | 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 מוזנות במשק משפחתי בודד | 40 | 5 | | 3 | | 300 | | 4 | 4 | 3 | |
| 18. | מכון רדייה (7) | 20 | 5 | | 3 | | | | 12 | 12 | | |
| 19. | בתי צמיחה נרחים וירקות | 20 | 5 | | 6 | 12 | 40 | | 12 | 12 | 5 | |
| 20. | בתי צמיחה מחוממים (כאוויר 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 | | |