

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 13100
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 12.1.04 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס. 13100
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 8.1.03 להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון
 נפת יזרעאל

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

הודעה על אישור תכנית מס. 13100
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5289
 מיום 22.3.04

תחום שיפוט - מגידו
 מושבה יקנעם

הודעה על הפקדת תכנית מס. 13100
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5289
 מיום 22.7.03

**תכנית מפורטת: ג/13100 במושבה יקנעם - שינוי ייעוד מקומי מיעוד מגורים
 ליעוד משולב מגורים ויחידות אירוח -
 3 יח' מגורים, 6 יח' אירוח.**

1.1 שם התכנית:

ת.מ ליחידות אירוח במשק גולדווין יקנעם מושבה.
 (תוספת שימושים ליחידות אירוח בנחלה).
 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג3657 - יקנעם (מושבה).

1.2 מקום התכנית:

מושבה יקנעם - גוש 11090, חלקות מס' 12, 13 ו- 14 בנחלת משי גולדווין
 וכן קטע מחלקה מס' 60.

1.3 שטח התכנית:

5.19 דונם (ע"פ מדידה ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

1.4.1 בעל הקרקע:

מ.מ.י. מחוז צפון

קרית הממשלה - ת.ד. 580 נצרת עלית 17105

טל': 6558211 פקס': 6461358, 6560521

1.4.2 יוזם התכנית:

"נומה עמק" לילי גולדווין - מושבה יקנעם 20600

טל': 04-9894124, 051-205940. פקס': 9935337

1.4.3. מגיש התכנית :

"נומה עמק" לילי גולדווין – מושבה יקנעם 20600
טל': 04-9894124, 051-205940. פקסי': 9935337

1.4.4. עורך התכנית :

אדריכל אליאב פרייס – רשיון מס' 66039
"אדריכלות הזורע" קיבוץ הזורע. ד.נ. העמקים, 30060
טל': 04-9899750, 053-990750. פקסי': 04-9899751

1.5 יחס לתכניות אחרות

- 1.5.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/3657 - יקנעם (מושבה) מאושרת.
- 1.5.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

- 1.6.1 תקנון בן 12 עמודים (מסמך זה).
- 1.6.2 תשריט בקני"מ 1:250, הכולל תכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:250.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

- נוסח מס' 1+2 – לדיון בוועדה מקומית – אוגוסט/ספטמבר 2001
נוסח מס' 3 – לדיון בוועדה מחוזית – דצמבר 2001.
נוסח מס' 4 - לדיון חוזר בו. מחוזית – יולי 2002
נוסח מס' 5 - נוסח תקנון מתוקן לדיון חוזר בו. מחוזית – יולי 2002.
נוסח מס' 6 – להפקדה - ינואר 2003.
נוסח מס' 7 – להפקדה (תיקון 1) - מרץ 2003.
נוסח מס' 8 – להפקדה (תיקון 2) - יוני 2003.

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

אזור מגורים ד' - "צהוב לימון"

אזור מגורים ג' - צהוב

אזור שירותים משקיים - אפור

שצ"פ - אזור הצבוע בגוון ירוק

דרך קיימת - חום

דרך חדשה - אדום

מספר דרך - מספר ברבע העליון של עיגול

קו בנין מזערי - מספר ברבעים הצדדים של עיגול

רוחב דרך - מספר ברבע התחתון של עיגול

גבול התכנית - קו כחול עבה

גבול חלקה - קו אדום דק

מס' חלקה - מספר מוקף עיגול אדום בתוך החלקה

1.10 טבלת שטחים (ע"פ מדידה ממוחשבת).

מוצע		קיים		ייעוד שטח
%	מ"ר	%	מ"ר	
-	-	91.14	4730	שטח למגורים
91.14	4730	-	-	שטח משולב מגורים ויח' אירוח
7.51	390	8.86	460	שצ"פ
1.35	70	-	-	דרך חדשה
100	5190	100	5190	סה"כ

2.1 מטרת התכנית:

- 2.1.1. הסדרת שימושים ליחידות אירוח בנחלה ע"י הוספת שימוש נוסף לתיירות בצימרים (וזאת ללא הוספת סה"כ זכויות בניה המותרים לפי תכנית קיימת ומחשבון שטחים מאושרים למגורים).
- 2.1.2. תוספת תכליות עבור יח' אירוח ללא תוספת זכויות בניה בנחלה.
- 2.1.3. הסדרת דרכי גישה ליחידות המגורים ויחידות האירוח בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1. הסדרת השימוש ליחידות אירוח בחלקה קיימת מס' 12 לצורך הסדרת שימוש קבוע ביחידות אירוח קיימות.
- 2.2.2. הסדרת השימוש ליחידות אירוח בחלקות מס' 12, 13 ו-14 לצורך הסדרת שימוש קבוע ליחידות אירוח חדשות.
- 2.2.3. קביעת התכליות המותרות לשימוש בייעוד המשולב החדש.
- 2.2.4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בייעוד המשולב החדש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יחידות מרביות ושטחם	סה"כ שטח עיקרי + שירות מוצע (מ"ר)	ייעוד שטח
סה"כ 500 מ"ר הכוללים 3 יח' מגורים ו-6 יח' אירוח בשטח של עד 160 מ"ר.	2841	שטח משולב מגורים ויח' אירוח
2341 כולל 50 למבני עזר		מבני משק חקלאי ומבני עזר

3.1 התכליות והשימושים:

3.1.1 אזור מגורים ד'

- 3.1.1.1 באזור "מגורים ד'" תותר בניית מבני מגורים, מבנים ליחידות אירוח, שטחי שירות, חנייה ומבני משק חקלאי, לרבות הסבת מבנים קיימים ליחידות אירוח, כמפורט ברשימת התכליות והשימושים.

- 3.1.1.2 יחידות האירוח, אם במבנים חדשים או קיימים, יבנו ויעמדו בתקנים הפיזיים של משרד התיירות למבני אירוח אלה.
- 3.1.1.3 הגישה ליחידות האירוח תהיה מדרך מס' 84 באמצעות דרך חדשה החוצה את השצ"פ אל הנחלה.
- 3.1.2 שצ"פ תכליתו יצירת חייץ ירוק בין דרך מס' 84 לנחלה בעלת השימוש המשולב כמפורט + דרך הולכי רגל ציבורית.
- 3.1.3 דרכים תכליתם דרכי גישה של הבעלים ואורחי יחידות האירוח אל המבנים ומקומות החניה בנחלה.
- 3.2 זכויות והגבלות בניה (כמפורט בטבלה מצורפת בעמוד הבא) לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטת בטבלת הזכויות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

שם האזור (שאיננו עסקיים)		גודל מבנה מינימלי		שטח יחיד למגורים		גובה בנייה מקסימלי		מס' יחיד למגורים		מס' מבנים	
שם האזור (שאיננו עסקיים)		גודל מבנה מינימלי		שטח יחיד למגורים		גובה בנייה מקסימלי		מס' יחיד למגורים		מס' מבנים	
1. מגורים	2. מגורים משולבים עם יחידות אירוח	4735 (סה"כ) תחילה כולל חלקות (12,13,14 תחילה	3. נגד מערב-7-1 במרחב כמסגרת כרוזטה של דרך 242	4. 4	5. א' כמסגרת כרוזטה של דרך 84	6. 6	7. 160	8. 500 (סה"כ) למבנה - 300 (מ"ר) מ"ר	9. 100	10. 500	11. 2
מבני משק חקלאי - 60% משטח הנחלה לאחר הפחתת שאר השטח הפנוי כנחלה לבנייה עד - עד 50 מ"ר											
למגורים (יח' אירוח ע"ש הנחיק משרד החקלאות											
מבני עזר ומבני משק חקלאי (יח' אירוח)		3. נגד מערב-7-1 במרחב כמסגרת כרוזטה של דרך 242		4. 4		5. א' כמסגרת כרוזטה של דרך 84		6. 6		7. 160	
יח' אירוח		3. נגד מערב-7-1 במרחב כמסגרת כרוזטה של דרך 242		4. 4		5. א' כמסגרת כרוזטה של דרך 84		6. 6		7. 160	
יח' אירוח		3. נגד מערב-7-1 במרחב כמסגרת כרוזטה של דרך 242		4. 4		5. א' כמסגרת כרוזטה של דרך 84		6. 6		7. 160	

(יא) ניתן לדרוש ל-1 מ. בקו בנין צדדי ואחורי בתנאי הסכמת שכן, לצרכי סכנת חניה בלבד.

(יב) מוקדם מבני משק חקלאי בחלקו 14 בלבד.

(יג) ע"ח שימוש עיקרי מירב מתוך נחלה (500 מ"ר).

(יד) 4 יח' אירוח במבנים הפרדים + 2 יח' אירוח במשולב עם בני המגורים.

(יז) בנוסף ל-2 מבנים החיוניים למגורים או לשימוש משולב מגורים ואירוח.

(יח) ניתן לחיבור אחרי בנייה ממשל המניח אל מתחת למפלס הכניסה באשור 1. מקומית.

3.3. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:

- 3.3.1. תותר בניית מבנים קשיחים או הצבת מבנים ניידים מעץ (מעובד וצבוע בגמר עמיד) או מחומר אחר ובתנאי שיעמוד בדרישות גמר נאותות הן בפן עמידותם והן בפן הופעתם החיצונית – כל זאת בכפוף להיתר בנייה שהוגש ואושר כחוק ועמידה בתקן הישראלי.
- 3.3.2. תותר הצבת מבנים ניידים בעלי יח' אירוח אחת או יותר בכפוף לתכליות ושימושים כמפורט בתכנית.
- 3.3.3. במבנים הניידים תובטח הצבה נאותה ע"פ פיקוח הנדסי ובאופן בטיחותי למשתמשים ע"פ חוק התכנון והבנייה והוראות רשויות הרישוי בכל הקשור ליחידות לאירוח נופשים.

3.4. הוראות בדבר מניעת הפרעה בין מבנים לשימושים שונים בנחלה:

- 3.4.1. תכנונם, עיצובם, הצבתם והתקנתם של מבנים משקיים, תעשה תוך כדי הקפדה על תנאים סביבתיים נאותים ומניעה מירבית של הפרעות הדדיות בין השימוש המשקי לשימוש ביחידות הנופש בנחלה.
- הדבר יבוא לידי ביטוי בסילוק מפגעים סביבתיים או בטיחותיים, הקפדה על הנחיות איכות סביבה, בינוי נאות וכו'.
- 3.4.2. התאמת השימושים השונים לאירוח בנחלה תותר באזורים שיוגדרו לכך ע"י שילוט תואם או בכל דרך אחרת אשר תובא באופן ברור לידיעת הנופשים באחריותם וע"פ שיקול דעתם של הבעלים בנחלה.
- הגבלת/איסור השימוש בנחלה בשטח פרטי שאינו מיועד לשימוש הנופשים (כגון מבנה משק פעיל או מתקן שבטיחותו מוגבלת) יוגדרו באופן ברור ע"י שילוט או בכל דרך אחרת כנ"ל, בהתאם לשיקול דעתם של הבעלים בנחלה.
- במקרה של חשש להתנגשות בין פונקציה תיירותית לפונקציה משקית, רשאי בעל הנחלה, (המהווה את הבעלים של 2 הפונקציות), לקבוע לעצמו מגבלות נוספות.

3.4 תנאים להוצאת היתרי בנייה:

- 3.4.1 לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית המפרטת את כל המבנים והשימושים הקיימים במגרש, המבנים והשימושים המבוקשים וכן דרכי גישה קיימות ומתוכננות עבור הנופשים.
- 3.4.2 יחידות האירוח תעמודנה בתקני מנהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות.
- 3.4.3 הצגת פתרון מיגון מתאים או פטור ממיגון ע"פ תכנית הג"א בתוקף.
- 3.4.4 הצגת פתרון חיבור למעי ביוב מרכזית.

3.5 היבטים סביבתיים:

3.5.1 כללי:

הפעלת יחידת אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית בנחלות שכנות, הפניה מרבית של היחידות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים, ומניעת מטרדים סביבתיים מזיקים מגרשים סמוכים.

3.5.2 תשתיות:

3.5.2.1 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור מ. הבריאות ובאישור מהנדס הו. המקומית.

3.5.2.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.5.2.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.5.2.4. מים :

אספקת מים מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

3.5.2.5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.5.2.6. חשמל :

אישור בנייה בקרבת קווי חשמל :

3.5.2.6.1. לא ינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק למרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

3.5.2.6.1.1 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים – 2.0 מ'

3.5.2.6.1.2 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים

1.5 מ' - וכבלים אוויריים

3.5.2.6.1.3 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'

3.5.2.6.1.4 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות

עד 300 מטר) - 11.0 מ'

3.5.2.6.1.5 בקו מתח עילי 400 ק"ו (עם שדות עד

500 מטר) - 25.0 מ'

3.5.2.6.2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים

ולא במרחק הקטן מ :

3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.

1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.

0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים
ובקרבתם, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה
מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש
סופיים, יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.
המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח
המילוי או פתח אוורור או מרכז משאבת דלק יהיה כדלקמן:
רשת מתח נמוך – 5 מטרים
רשת מתח גבוה 22 ק"ו – 9 מטרים

שינויים במערכות החשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע
התכנית יבוצעו על חשבון יזמי ו/או מבצעי התכנית ובתיאום
מוקדם עם חברת החשמל.

3.6. תנאים לביצוע התכנית:

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

3.7. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי הנדרש ע"פ
סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף
26 לחוק התכנון והבניה.

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ומיועדים לצרכי
ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות
המקומית ע"פ נהלי מקרקעי ישראל.

3.8 מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת
לתכנית זו ומבנים הקיימים לפי שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים,

רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו מתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה 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.

3.9 היטל השבחה

יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.

3.10 חניה:

החניה עבור יח' המגורים ויח' האירוח יהיו בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.10 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית תואמות למבני מגורים ויח' אירוח.

3.11 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להיתר בניה.

4.1 תקיפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

אין היו התנאים שהוצגו למכרם...
 רשימת ה-10 הנוכחית...
 החיובית יותר המוכר ומכר יותר
 ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
 הוכרז השטח ונתקף ע"י המכר
חתימות בעל עניין
 לפי כל חוקת וע"י כל יזם

לניעו הסדר הנגד נישאר בזה ענין
 בזמן השיטה הכלול בתכנית
 הודעה בקיום המכר הראשון

הפרתו עלי נ"י שרכש נאמנו
 כל זכות אחרת העומדת לזמנו
 חתימתו נכונה אך ורק נכונה

תאריך: 7.12.01
 חתימה: א. א. א.

בעל הקרקע

יוזם התכנית 7.12.01

מגיש התכנית 7.12.01 א. א. א.

עליון פריס-מדינל
 מס' זשי 66039

4.12.01

עורך התכנית

חתימות נוספות:

אנרא קרנעם
 מ"ר שיתופי למדיטבה סלואיה בע"מ

מנועצה אורדת
 חיים זכ"ס
 מ"ר א. א. א.

מנועצה אורדת
 חיים זכ"ס
 מ"ר א. א. א.