

הוראות התכנית

תכנית מס' 1256700-254

פיצול מגרשים מנחלה 10 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/SV4/1/2005330734/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לפצל שני מגרשים מנחלה ביקנעם ביעוד מגורים בישוב כפרי, לשנות יעודם למגורים א' 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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול מגרשים מנחלה 10 ביקנעם

ומספר התכנית

254-1256700

מספר התכנית

4.768 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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	211275
קואורדינאטה Y	729067

1.5.2 תיאור מקום

כביש ראשי יקנעם מושבה (רחוב דרך העמק), מצידו המזרחי.

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)	דרך העמק	117	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11091	מוסדר	חלק	1-2	

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	10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
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
תממ/ 31 /9 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2 /31. הוראות תכנית תממ/ 9 /2 /31 תחולנה על תכנית זו.	10924	1201		23/11/2022
254-0545319	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0545319 ממשיכות לחול.	8533	1487		19/11/2019



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
כן	מרחקים למבנים חקלאיים - נספח ב' מתוך ג/14289	15: 00 25/08/2023	שירה אודסר	25/08/2023	1		מחייב	מבנים חקלאיים
לא	רקע מדגים : נפחי בינוי קיימים ומותרים, דרכי גישה להולכי רגל ולרכב, חניות, שבילים ורחבות, חיבור לתשתיות.	14: 59 08/12/2023	שירה אודסר	25/08/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח יחידות דיור לפי דרישת הועדה המקומית. חישוב השפעת תוספת יחידת הדיור במקרה שהתוספת תוכל על כל הנחלות בישוב, ועמידתה בתקרת כמות יח"ד היישובית.	15: 47 26/12/2023	שירה אודסר	26/12/2023	1	1: 5000	רקע	בינוי
לא		14: 01 07/12/2023	שירה אודסר	25/08/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל.ר.	פרטי	יורם בטלהיים (1)	ל.ר.		יקנעם (מושבה)	דרך העמק	117	052-4401152		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך העמק 117 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
	עורך ראשי	שירה אודסר		אודסר אדריכלות	יקנעם (מושבה)	דרך העמק		077-7644353		shiraodes@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.

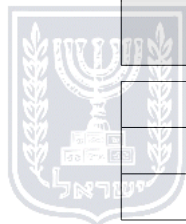
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

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 הנחלה ביעוד מגורים בישוב כפרי 3,768 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 12

- 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 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 12

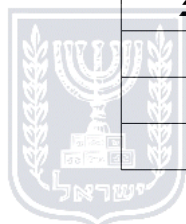
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1
מגורים בישוב כפרי	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	4,768	100
סה"כ	4,768	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,000	20.97
מגורים בישוב כפרי	3,768.3	79.03
סה"כ	4,768.3	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי שטח למקצוע חופשי וכדי חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים, על חשבון שטח המגורים העיקרי והיקפו לא יהיה גדול מ-25 מ"ר. 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.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים א. מגורים ב. בריכת שחיה פרטית. ג. תעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים, תעסוקה למקצועות חופשיים ד. אירוח כפרי ה. מבני משק חקלאיים, בתנאי קבלת אישור משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, בכפוף למגבלות בהוראות המיוחדות. מבנים לגידול בעלי חיים: רק לפעילות תיירותית ו/או כתחביב בתנאים המפורטים בסעיף 4.2.2 (ד). ז. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה/ מגרש עצמם: בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה, משרד משקי. ח. מתקנים הנדסיים לשירות המשק החקלאי.
4.2.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי שטח לתעסוקה יהיה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים. שימושי התעסוקה יאושרו בתנאי 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.
ב	תנאים בהליך הרישוי אירוח כפרי: א) תכנון יחידת אירוח בהתאם לתקני משרד התיירות. ב) חניה: תנאי למתן היתר הצגת פתרון חניה לכל יחידת ארוח כפרי בתחום המגרש. ב) 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. לא ינתנו היתרי בניה לאחר 30% מהקיבולת, אלא באישור הועדה המחוזית לאחר בדיקה של כושר נשיאת התשתיות והיבטים

4.2

מגורים בישוב כפרי

תכנוניים נוספים.

ג

פעילות חקלאית

הוראות למניעת מפגעים:

(1) פסולת חקלאית

1.1 איסוף הפסולת, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתיקבע ע"י מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

1.2 כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

1.3 המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים או משכנים גובלים.

1.4 תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

1.5 פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת, הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א-1981.

(2) חומרים מסוכנים

2.1 כללי: כל ההוראות המצויות בתקנון בנוגע לחומרים מסוכנים מתייחסים לחומרים המחוייבים בהיתר רעלים ע"פ "תקנות חומרים מסוכנים (סווג ופטור) התשנ"ו-1996.

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

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

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

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

2.6 המבנה יהיה מאוורר או ע"י איורו מאולץ או באופן טבעי.

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

2.8 המחסן ישולט בשלטי אזהרה בהתאם ויקויימו הוראות שירותי הכבאות.

2.9 רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלחול ותיבננה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

2.10 מאחר ומדובר באזור מאוכלס לא ינוהל עסק העוסק בחומרים מסוכנים ללא הגשת סקר סיכונים ובדיקתו ע"י ענף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה. אישור היקף וסוג החומרים המבוקשים לאחסון ייקבע על פי סקר הסיכונים.

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

2.12 אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

(3) אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח



מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>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>פעילות חקלאית</p> <p>א. לא תותר הקמת מבנים חדשים לגידול בע"ח, למעט המתאפשר לפעילות תיירותית ו/או כתחביב, בתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי ויעמדו בכל התנאים והמגבלות הסביביות שלהלן בס"ק ג'.</p> <p>ב. לבקשה למבנים לגידול בעלי חיים כנ"ל תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים 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>ג- על כל בקשה להקמת מבנה לבע"ח יחולו ההוראות הבאות</p> <p>כ- כל בקשה להיתר בניה כפופה לאישור 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>ב- 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>ב- 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>ב- 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>כ- כל שימוש חקלאי השונה מהותית מהיתר בניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.</p> <p>- מרחקי הצבה למבנים החקלאיים השונים ע"פ נספח ב' לתכנית ג/14289 ומצורף כנספח להוראות אלו.</p> <p>ד. הוראות למבנים החקלאיים השונים:</p> <p>1. רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה לבע"ח אחרים:</p> <p>1.1 המרחק 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</p>	ד



חדירת מי גשמים.

- 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.
- 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)
- 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.
- ראו נספח בסוף הוראות התכנית



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				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	4	3	3	(2) 1	2	(5) 8.5	(4) 2	(3) 60	(2) 34		(1) 83	250	3768	10	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
5	4	3	3		2	(5) 8.5	(7) 2					(6) 80	3768	10	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי		
5	4	3	3	(2) 1	2	(5) 8.5						(6) 50	3768	10	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי		
5	3	3	3	(2) 1	2	(5) 8.5	1	40	(2) 33		(1) 83	250	500	1	מגורים	מגורים א'		
5	3	3	3	(2) 1	2	(5) 8.5	1	40	(2) 33		50	175	500	2	מגורים	מגורים א'		

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.
- קירוי בריכת שחיה יהיה חלק מזכויות הבניה המאושרות. קווי בניין לבריכה מקורה יהיו לפי המצוין בטבלה לעיל.
- גובה המבנה המירבי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג.
- קוי בנין למבנים חדשים יהיו כמצויין בטבלה. למבנים קיימים: לפי התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל עד 33 מ"ר חניה מקורה.
- (2) הקומה תהיה תת קרקעית באופן מלא.
- (3) סה"כ תכסית לכלל השימושים בתא השטח: מגורים, תעסוקה אירוח ומבנים חקלאיים תהיה 60%.
- (4) 2 יחידות במבנה אחד.
- (5) 8.5 לגג שטוח, 9.5 לגג משופע.
- (6) ע"ח שטח עיקרי למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12







תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יש לתאם את מפלסי פיתוח המגרש עם תכנית הפיתוח של המגרשים השכנים ו/או הרחוב הצמוד לו.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית והמפורטות במידע התכנוני. 2. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל ו/או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הצבת קולטי שמש כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה והגג, באופן המצניע את הקולט והדוד ככל שניתן. 4. לבקשה להיתר תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינמליים לבניית המבנים לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.3 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. 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. ג. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים: תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים) התשכ"ב-1962. תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר) התשל"א-1972. תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב-1992. חוק למניעת שריפות בשדות התש"י-1949.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. תשתיות מים, ניקוז, ביוב ואשפה בהתאם לתכנית מאושרת. 2. אספקת המים באישור אגודת המים של היישוב. 3. חיבור המבנים למערכת מי השתיה הציבורית יהי בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) התשנ"ב-1992. 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>תכנון זמין מונה הדפסה 12</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 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>בריכות שחיה פרטיות: 1) תותר בריכת שחיה פרטית בשטח עד 50 מ"ר. 2) הבריכה תהיה מיועדת רק לפעילות פנאי של</p>	<p>6.6</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>דיירי הבית. 3) קירוי בריכת שחיה פרטית יותר כחלק מבית המגורים ושטחו יכלל בחישוב שטח הבניה המותר ללא תוספת זכויות בניה. 4) כל מבני העזר הקשורים בשימוש ותפעול הבריכה יהיו במבנה המגורים ויכללו במסגרת שטחי שירות המותרים לפי התכנית המאושרת ולא תותר הקמת מבנה עזר נפרד. 5) תשתיות: א) ניקוז: לא יינתן היתר להקמת בריכה בטרם הובטח ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הרשות המקומית. ב) אספקת מים: אספקת המים לבריכת השחיה תיעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. אספקת המים תהיה באישור משרד הבריאות ומגישי הבקשה מתחייבים למצוא את כל הסידורים אשר יידרשו על ידי משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריולוגית. ג) 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. 6) בריאות: מגישי התכנית להקמת בריכת השחיה מתחייבים למלא את כל דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים וכ"כ עליהם לבצע את כל הסידורים הסניטריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
<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 יחוייבו בעלי הבתים בנקיון החזית והחצרות, סילוק פסולת, גרוטאות מבנים ישנים, מכוונות וציוד שאין בהם שימוש וכו'.</p>	
מבנים קיימים	6.8
<p>מבנים להריסה: מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו ופינויו למקום המיועד לכך.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש משוער - כ- 10 שנים.



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)

ס. ע. י. ף	חמבנה	מבני מגורים	מגכול דרך ותעלות	מגבול דרך שירות אחרים	מגבול חלקה שכנה	בתוך השלוחה	בין השלוחות	מלולי הסגר, רביה וטיפוח ומדגרות	מבני משק אחרים (רפת, דיר, אורוח)	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 (כאוויר 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 למיטוס	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/פיטוס	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			4	3	
15.	אורוח	20	5		3	5	100			4	3	
16.	מרכז מוון בקיבוץ, או ציבורי במושב (6)	150	5		6		500			100	3	
17.	מבנים לתחמין ואחסון מזונות כמשק 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 (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		