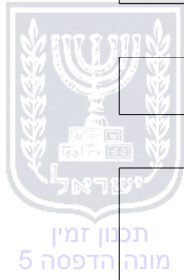


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0625301

שינוי קו בנין קידמי והעברה 4 מ"ר משטח מגורים ליחידת אירוח



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת מאושרת ג'14289 ביקנעם מושבה מאשרת קוי בנין כדלקמן:
צדדי: 3.0 מ', אחורי: 4.0 מ', קדמי: 5.0 מ' או כמסומן ברוזטה של הדרך.

בשל שינוי סטטוס הדרך מכביש ראשי לכביש פנימי בתוך המושבה נדרש לשנות את קו בנין קדמי מ-7.0 מ' (כפי שמופיע ברוזטה הדרך) ל-5.0 מ'.
כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א') 4.

בנוסף העברת 4 מ"ר משטח מגורים לשטח יחידה אירוח, ללא חריגה משטחים המותרים לבניה.

תכנית בסמכות ועדה מקומית

יתרת הוראות הבניה עפ"י ג'14289.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שינוי קו בנין קידמי והעברה 4 מ"ר משטח מגורים ליחידת אירוח

מספר התכנית 254-0625301

1.2 שטח התכנית 2.361 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9

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

211300 קואורדינאטה X

728400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה 22 ביקנעם מושבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: יקנעם (מושבה)

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	נתיב הנוטרים	יקנעם (מושבה)

שכונה יקנעם מושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11090	מוסדר	חלק	22	

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
14289 /ג	152

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/09/2012	6370	6471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14289 ממשיכות לחול.	שינוי	14289 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מריו קוזקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מריו קוזקוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	27/05/2018	מריו קוזקוב	02/05/2018	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא	רקע תכנוני קיים	02/05/2018	מריו קוזקוב	11/03/2018	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
	פרטי	עירן דרסלר			יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים	1	054-6976213		erand@il.ibm.com
	פרטי	רות דרסלר			יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים	1	054-5207241		erand@il.ibm.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עירן דרסלר			יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים	1	054-6976213		erand@il.ibm.com
פרטי	רות דרסלר			יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים	1	054-5207241		erand@il.ibm.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עירן דרסלר			יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים	1	054-6976213		erand@il.ibm.com
בעלים		רות דרסלר			יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים	1	054-5207241		erand@il.ibm.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מריו קוזקוב	39920		צורית	התאנה	2	04-9884439	04-9884439	cosac18@gmail.com
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר	חיפה	אלמוג (1)	22	04-8524038		ramzi883@ne-tvision.net.il

(1) כתובת: רח' אלמותנבי 22 - חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
אזור מגורים ב'	מגרשים המיועדים לבניה בנפרד של 2 מבני מגורים, שבכל מבנה מגורים יחידת דיור אחת בלבד.

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

שינוי קו בנין קדמי בחלקה 22 ביקנעם מושבה עקב שינוי של סטטוס של דרך קיימת מכביש ראשי לכביש פנימי בתוך המושבה + העברת 4 מ"ר משטח מגורים לשטח יחידת אירוח ללא חריגה מהשטחים המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין קדמי מ-7.0 מ' ל-5.0 מ' מי עפ"י סעיף 62 א (א') 4.

שינוי בחלוקת שטחי בניה עפ"י סעיף 62 א (א) 9. העברת 4 מ"ר משטח מגורים לשטח יחידת אירוח ללא חריגה מהשטחים המותרים על פי ג/14289.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,356	100
סה"כ	2,356	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,356.19	100
סה"כ	2,356.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>אזור מגורים ב' - מגרשים מיועדים לבניה בנפרד של 2 מבני מגורים, שבכל מבנה מגורים יחידת דיור אחת בלבד.</p> <p>שימושים:</p> <p>(א) מגורים</p> <p>(ב) תעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים וארוח כפרי, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטרה סביבתי.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט להעיל, תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.</p> <p>(ג) אירוח כפרי בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולהנחיות כדלהלן:</p> <p>1.ג) כנגד כל מבנה מגורים תותר בניה יחידת אירוח כפרי אחת בשטח מירבי עד 44 מ"ר. סך הכל עד שתי יחידות למגרש בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר. היחידה תהינה חלק בלתי נפרד מהמבנה ותשמשנה לאיכסון תיירותי בלבד.</p> <p>2.ג) שטחי יחידות אירוח כפרי יחשבו כשימוש עיקרי וע"ח שטחים המיועדים למגורים.</p> <p>(ד) מבני משק חקלאיים, בתנאי קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות, לפי הפירוט והכפוף למגבלות בהוראות המיוחדות:</p> <p>1.ד) בתי צמיחה</p> <p>2.ד) מבניה, 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.ד) מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי.</p> <p>4.ד) מבנים לגידול בעלי חיים:</p> <p>1- לא תותר הקמת מהנים חדשים לגידול בע"ח, למעט המתאפשר לפעילות תיירותית ו/או כתחביב כמפורט בפרק 3.3 פרק משנה א' - הוראות והנחיות נוספות, סעיף 4-הנחיות סביבתיות ס"ק א'6.</p> <p>2- בהתייחס למבנים קיימים לגידול בע"ח, תחול עליהם ההוראות בענין כמפורט בפרק 3.3 פרק משנה א'-הוראות והנחיות נוספות, סעיף 4-הנחיות סביבתיות, ס"ק ג 1+ג 2.</p> <p>(ה) חניה מקורה.</p> <p>(ו) עיבוד חקלאי, מטע, פרדס.</p> <p>(ז) מקלטים ציבוריים (קיימים בלבד - לא ניתן להקים מקלטים חדשים).</p>



מגורים	4.1
ח) בריכות שחייה פרטיות.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת (3) 2	(2)	2	300	100		100	(1) 500	2361	22 חלקה	מגורים ב'	מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

מלבד הזכויות המופיעות בטבלה, יתר הזכויות על פי תכנית ג/14289

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל מבנה מגורים: 250 מ"ר מתוך זה מקסי 44 מ"ר ליח' אירוח אחת למבנה.

(2) גג שטוח 7.5 מ', גג משופע 8.5 מ'.

(3) (לרבות קומת עמודים) בכל חתך בכל חלק מהבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת ג/14289

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם מתן תוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5