

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר את קווי הבניין בחלקה מס' 60 גוש 12566 שנמצא ברחוב אביטל מס' 82 יקנעם עילית. תרש"צ 2/14/19 קבע מגרש 501 כשטח משועבד בזכות מעבר, שנרשם כחלקה נפרדת, לפיכך חל שינוי בגבולות המגרשים בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי קו בניין רח' אביטל 82 יקנעם עילית

222-0577437

מספר התכנית

0.375 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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	יקנעם עילית
קואורדינאטה X	208875
קואורדינאטה Y	727151

1.5.2 תיאור מקום

בית דו-משפחתי ברח' אביטל מס 82 ביקנעם עילית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	82	אביטל	יקנעם עילית

גבעת אלונים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12566	מוסדר	חלק	60	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/2014	6556	6830	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20678. הוראות תכנית ג/ 20678 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20678
21/02/2016	3666	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20861
03/03/2009	2633	5924	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17132. הוראות תכנית גנ/ 17132 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גנ/ 17132
13/08/1992	4377	4034	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ במ/ 55. הוראות תכנית ג/ במ/ 55 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ במ/ 55

הערה לטבלה:

כפיפות לתרש"צ 2/14/19, פרט לשינוי המפורט בהוראות תכנית זו.



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				יעקב קום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב קום		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	22/05/2018	שרון שיר	22/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/05/2018	יעקב קום	06/05/2018		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



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	כרמל מוזס			יקנעם עילית	אביטל	82			cm1970@013.net.il
	פרטי	אדוארד אברהם שמחס			יקנעם עילית	אביטל	82			Asimhas@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כרמל מוזס			יקנעם עילית	אביטל	82			cm1970@013.net.il
פרטי	אדוארד אברהם שמחס			יקנעם עילית	אביטל	82			Asimhas@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		כרמל מוזס			יקנעם עילית	אביטל	82			cm1970@013.net.il
בעלים		אדוארד אברהם שמחס			יקנעם עילית	אביטל	82			Asimhas@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב קום		סטודיו לאדריכלות- יקי קום	חיפה	בלום לאון		077-4020124		Yaki@archk oum.com
מודד מוסמך	מודד	ראני זיתאווי	1388	זיתאווי עדנאן חסן ובנו	.	(1)		04-6593542	04-6593542	Zetawi@ama ntech.net
הנדסאי	הנדסאי	שרון שיר	27997	שרון שיר אדריכלות ועיצוב פנים	יקנעם עילית	(2)		04-9597368		sharonshiraec @gmail.com

(1) כתובת: כפר זלפה ת.ד 176 מיקוד 30920.

(2) כתובת: קניון G קומת משרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי מ-5מ' ל-אפס, עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
2. שינוי קו בניין צדדי ימני הקטנה נקודתית מ-3מ' ל-2.7מ', עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
3. שינוי קו בניין אחורי מ-5מ' ל-3.8 מ', עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
4. שינוי קו בניין צדדי שמאלי הקטנה נקודתית מ-3מ' ל-2.7 מ', עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

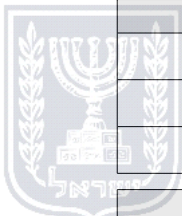
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	375.59	100
סה"כ	375.59	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	375.69	100
סה"כ	375.69	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תכנית זו אינה משנה שימושים. כל השימושים יהיו על-פי התכניות המאושרות החלות על השטח.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מיקום מערכות טכניות במבנה:</p> <p>מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או בחזית הפונה למרחב ציבורי. המערכות טכניות יהיו מוסתרות על ידי פרט אחיד ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני. לא יותקנו מתקנים טכניים בקירות משותפים.</p> <p>ב. מיזוג אוויר:</p> <p>כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר</p> <p>ג. מתקנים טכניים על הגג:</p> <p>מתקנים טכניים על הגג יהיו מוסתרים מאחורי אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים המשתלב בעיצוב חזית הבניין ותכנון הגג. בהיקף הגג עליו מוצבת מערכת סולארית ייבנה מעקה להסתרתה</p> <p>ד. דודי מים, קולטי שמש, מעבים וצלחות לוויין:</p> <p>דודי מים, קולטי שמש וצלחות לוויין ימוקמו במקום עם הנצפות הנמוכה ביותר מהרחוב, ומורחק ממעקות הגג ההיקפיים.</p> <p>דודים ומעבים לא יעמדו חשופים ויוסתרו ע"י אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים. בבקשה להיתר מחייבת הצגת מיקום המפורט של כל המתקנים על הגג, ברבות תכנית גגות מפורטת ופרט מסתור כחלק מבקשה להיתר.</p> <p>ה. צנרת:</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים</p> <p>ו. חומרי גמר:</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8	2	100	20 (1)	10	70	375	100	מגורים	מגורים א'
(2) 0	(2) 3.8	(2) 2.7	(2) 2.7	(1) 1	2										

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:

- לא תותר כל בניה מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית, לרבות בליטות, גגונים וכד'
- סטייה מהוראות התכנית, ו/או הקלות לעניין קווי הבניין, מהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לטובת חניה מתחת לכניסה הקובעת.
- כמסומן בתשריט.



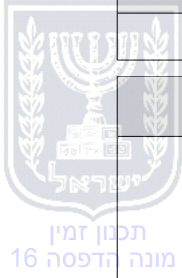
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:- 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת</p>





6.2	חשמל
<p>ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

6.3	מקלטים
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	

6.4	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית בפועל	הוצאת היתר בניה כחוק

7.2 מימוש התכנית

--

