

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 222-0669119

תוספת זכויות בנייה למימוש יח"ד - יקנעם עילית



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
צפון  
יקנעם עילית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה במגרש 66 ביקנעם עילית.  
תכנית זו באה להוסיף זכויות בנייה עיקריות לצורך מימוש יחידת דיור אחרונה במגרש. בהתאם לתכנית מאושרת מס' ג/1210 מותרים במגרש זה 11 יח"ד.  
במגרש זה הוצא היתר בניה ל-10 יח"ד וכעת מבקשים היזמים להוסיף 100 מ"ר זכויות בניה לצורך מימוש יח"ד זה.  
עפ"י תכנית המתאר הכוללנית ג/20861 מותר להוסיף שטחי בניה עיקריים בסך 500 מ"ר לכל המתחם (ראה סעיף 6.3 סעיף קטן מספר 6).



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

תוספת זכויות בנייה למימוש יח"ד- יקנעם עילית	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
222-0669119	מספר התכנית	
1.939 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (ג)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

207750 קואורדינאטה X

727252 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום יקנעם עילית- שכונת שער הגיא.

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
			יקנעם עילית

שכונה שער הגיא יקנעם עילית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12741	מוסדר	חלק	66	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1210	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1210 ממשיכות לחול.	1429	756	25/01/1968
ג/ 20678	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20678. הוראות תכנית ג/ 20678 תחולנה על תכנית זו.	6830	6556	06/07/2014
ג/ 20861	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.	7209	3666	21/02/2016
יק/ מק/ 02 /297	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יק/ מק/ 02 /297 ממשיכות לחול.	6439	5005	28/06/2012
יק/ מק/ 40 /9680	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יק/ מק/ 40 /9680. הוראות תכנית יק/ מק/ 40 /9680 תחולנה על תכנית זו.	6439	5005	28/06/2012
יק/ מק/ 41 /9680	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יק/ מק/ 41 /9680. הוראות תכנית יק/ מק/ 41 /9680 תחולנה על תכנית זו.	6543	2641	05/02/2013



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר קני"מ 1: 250	14: 22 23/07/2018	איתי זהבי	22/07/2018	1	1: 250	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			איימד בונים דיזיין בע"מ	רמת ישי	(1)		04-6514488	04-6515522	liati@imade- design.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 866.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			איימד בונים דיזיין בע"מ	רמת ישי	(1)		04-6514488	04-6515522	liati@imade- design.com

(1) כתובת: ת.ד 866.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	04-6558211	04-6560521	
דייר	מרק ושרונה בוהדנה				יקנעם עילית	(2)	56			marko_buh@bezeqi- nt.net
דייר	אוריה ויוליה מור				יקנעם עילית	(3)	5			uriamor0@gmail.co m
דייר	אסף עמוס				יקנעם עילית	(4)	8			asafamos@me.com
דייר	עומרי שקד				כפר סבא	(5)	20			dudishkd@gmail.co m



תכנון ומיתון  
מנהל הדפסה 16



תכנון ומיתון  
מנהל הדפסה 16

(1) כתובת : ת.ד 580.

(2) כתובת : הצאלים 56 יקנעם עילית.

(3) כתובת : האקליפטוס 5 יקנעם עילית.

(4) כתובת : רחוב הערבה 8 יקנעם עילית.

(5) כתובת : אהרונוביץ 20 כפר סבא.

**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	איתי זהבי	86522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(2)	22	04-8524038		ramzi883@netvision.net.il

(1) כתובת : מושב ציפורי 12.

(2) כתובת : רחוב אלמותנבי חיפה.



משרד תכנון ומבוא  
מנהל הדפסה 16



משרד תכנון ומבוא  
מנהל 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

תוספת זכויות בנייה עיקריים לצורך מימוש יחידת דיור מאושרת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה בהתאם לסעיף 6.3.1 סעיף קטן 6 בתכנית הכוללנית של יקנעם עילית.

2. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,939.31	100
סה"כ	1,939.31	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,939.31	100
סה"כ	1,939.31	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ג'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
הבינוי באזור זה מיועד למגורים במבנים עד 4 קומות מעל פני הקרקע הסופיים. לרוב יחידות הדיור כניסות משותפות. ליחידות הדיור הצמודות לקרקע גינות פרטיות. ליחידות דיור בקומות העליונות מרפסות גג.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	היתרי הבניה עמדו בהנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפים בעת מתן היתר הבניה.
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. נוסף למגורים תותר פעילות מקצועית של הדיירים בתוך בניין המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>א- השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים ויהיו כפופים לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב- השטחים המיועדים לפעילות מקצועית בתוך הדירות יותרו אך ורק בדירות עם כניסות ישירות מבחוץ, בתנאים הבאים: 1) השטח המיועד לפעילות זו לא יעלה על 20 מ"ר. 2) הכניסה לשטח המיועד לפעילות זו תהיה נפרדת מהכניסה ליחידת דיור.</p> <p>ג- לכל יתר הדירות שאין להן כניסות ישירות מבחוץ, יותר ריכוז של שטחים המיועדים לפעילות מקצועית בחלל משותף בקומת הכניסה של הבנין ו/או בקומה תת קרקעית.</p> <p>ד- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם לתכנית שילוט שתוכן על ידי הרשות המקומית.</p> <p>2. הוראות נוספות יהיו על פי תכניות יק/מק/40/9680, יק/מק/41/9680, ג/20678, יק/297/02.</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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי	101	מגורים	ג'				
5	5	33	4	4	12.8	11	(4) 100	1397	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	(3) 532	(2) 865	(1) 1939

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:

- הועדה המקומית רשאת לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה למפלס תחתון בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
- גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית לקצה הגג בכל נקודה ונקודה.
- בנוסף יותר ממ"ד בשטח של עד 12.5 מ"ר כולל.
- בנוסף יותרו שטחי בניה בהתאם לקבוע בתכנית ג/20678.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- או כפי שקיים.
- לפי סעיף בחוק 6.3.1 סעיף קטן 6 בתכנית כוללנית יקנעם עילית ג/20861..
- 400 מאושר ותוספת 132 מ"ר למרפסות ושטחים מקורים. (12מ"ר x 11 יח"ד).
- ללא שינוי.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	כל התנאים המפורטים בתכנית תקפה יחולו על שטח זה.
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (2015), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
	היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד-טורען. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	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. 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר 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 קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' / כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' / שנאי על עמוד 3 מ' / על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. / להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. / לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע 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 כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. / 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)</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פיתוח תשתית</b></p>
	<p>1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. / 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. / 3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. / 4. אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים. / 5. תנאי למתן היתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>שרותי כבאות</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור כיבוי אש.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>היטל השבחה</b></p>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16