

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0835876

תוספת זכויות בניה במגרש 217, יוקנעם המושבה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה להראות חלוקה ע"פ תשריט חלוקה מוסכם בין בעלי הקרקע לרבות תוספת זכויות בניה של 174 מ"ר בחלקה 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תוספת זכויות בניה במגרש 217, יוקנעם המושבה

מספר התכנית 254-0835876

1.2 שטח התכנית 2.490 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

יזרעאלים

קואורדינאטה X

211016

קואורדינאטה Y

729345

1.5.2 תיאור מקום

מעלה הבנים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: יקנעם (מושבה)

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יקנעם (מושבה)	דרך העמק		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11095	מוסדר	חלק	38	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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				יעל קוזוקרו-מלאכי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעל קוזוקרו-מלאכי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		04/02/2020	יעל קוזוקרו-מלאכי	14: 31 11/02/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	אייל ומיכל שמחון			חיפה	חומה ומגדל	1			simhonhouse@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל ומיכל שמחון			חיפה	חומה ומגדל	1			simhonhouse@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אייל ומיכל שמחון			חיפה	חומה ומגדל	1			simhonhouse@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים נוספים - צין אריק וילנה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בניה במגרש מגורים וחלוקה ל-2 מגרשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 174 מ"ר ע"פ סעיף 62 א א 17 (א) לחוק התכנון והבניה

חלוקה למגרשים ע"פ סעיף 62 א א 1

הגדלת תכסית ע"פ סעיף 62 א א 9



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2, 1

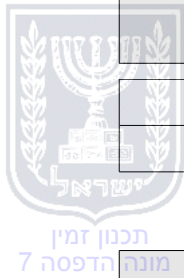
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,498	100
סה"כ	2,498	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,498.25	100
סה"כ	2,498.25	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגרשים המיועדים לבניה של מבני מגורים, שבכל מבנה מגורים יחידת דיור אחת. תעסוקה - עד 50 מ"ר למגרש. כחלק מהשטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש. בנוסף - חניה מקורה 33 מ"ר, מבנה עזר (עד 50 מ"ר מסך הזכויות המותרות במגרש), בריכת שחיה מקורה ו/או לא מקורה. מבני משק חקלאי בחלק האחורי של המגרש - במידה והמיקום בחלק האחורי של המגרש אינו אפשרי, קו הבנין הקדמי יהיה 5 מ'. זכויות הבניה למבני משק חקלאי הן היתרה לאחר הפחתת הזכויות של השימושים האחרים - מגורים, תעסוקה, מבני עזר, חניה ובריכה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	חניה א. אם בעלי מגרשים צמודים יבקשו להקים מבנה חניה או מבנה עזר משותף משני צידי הגבול המפריד ביניהם יינתן לכך היתר בתנאי אישור הוועדה המקומית (במקרה זה קו בנין צידי יהיה 0 מ'). ב. שטח החניה (33 מ"ר) הוא נוסף לשטחים למגורים. ג. גובה - 3.5 מ'. ד. קווי בנין - קדמי עד 1 מ'. צידי ואחורי - עד 1 מ' בהסכמת שכן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה				
				עיקרי	שרות	עיקרי							שרות			
מגורים	1	1245	(1) 337	(2) 50			(3) 387	(4) 60	(5) 387	(6) 1	7.5 (7)	2	3	3	4	5
מגורים	2	1245	(1) 337	(2) 50			(3) 387	(4) 60	(5) 387	(6) 1	7.5 (7)	2	3	3	4	5

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:

הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר
גובה נמדד במרחק בקו אנכי בין הנקודה הגבוהה בחתך ובין הקרקע הטבעית באותו החתך, בכל נקודה שהיא במבנה
קו בנין פנימי - 6 מ' בין שני מבנים בתוך המגרש
חניה ומבנה עזר - קו בנין צידי ואחורי - עד 1 מ' בהסכמת שכן. קו בנין קדמי עד 1 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך זה מקסימום 40 מ"ר ליח"א אחת למבנה, כחלק מהמבנה.
- (2) 33+ מ"ר עבור חניה מקורה.
- (3) לא כולל חניה מקורה.
- (4) כולל מבני משק חקלאי.
- (5) מ"ר.
- (6) 1+ יח"א.
- (7) לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע, 3.5 מ' לחניה ומבנה עזר, 8 מ' למבני משק חקלאי.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.
6.3	חשמל
	6.1. חשמל 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 בניה 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 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שינאי על עמוד 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. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

6.3

חשמל

המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.
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)

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז

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

ביוב

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

תברואה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.6

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער למימוש התוכנית - 5 שנים מיום אישורה
--	---

