

הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0933481

שינוי קוי בנין והסדרת יח"ד רחוב חרצית 46 - 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 על חלקה מס' 195 בגוש , 11098 רח' חרצית 46 , באזור מגורים ב', עבור מבנה מגורים קיים. מטרת התכנית היא תוספת יח"ד אחת וחלוקת החלקה ע"פ תכנית מאושרת להרחבת דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי קוי בנין והסדרת יח"ד רחוב חרצית 46 - יקנעם עילית

מספר התכנית

222-0933481

1.2 שטח התכנית

0.643 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

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (ג)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



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

210428 קואורדינאטה X

729530 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום יקנעם עילית, שכונה ותיקה.**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יקנעם עילית	חרצית	46	

שכונה שכונה ותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11098	מוסדר	חלק	195	

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
ג/ 6539	195

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 מחליפה את קביעתה של תכנית ג/ 20678 בתחום תכנית זו. הוראות תכנית ג/ 20678 אינן תחולנה על תכנית זו	החלפה	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
31/07/1991	3305	3908	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6539 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6539
19/11/2014	1131	6923	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18486. הוראות תכנית ג/ 18486 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18486
28/06/2012	5005	6439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יק/ מק/ 02/ 297. הוראות תכנית יק/ מק/ 02/ 297 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יק/ מק/ 02 / 297
22/02/2012	2835	6383	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יק/ מק/ 03 / 6539. הוראות תכנית יק/ מק/ 03 / 6539 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יק/ מק/ 03 / 6539



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	נספח בינוי	14: 06 10/08/2021	איתי זהבי	10/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	טבלת הקצאה	12: 23 29/08/2021	חוסיין קסום	29/08/2021	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	12: 58 06/07/2021	איתי זהבי	29/06/2021	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	שרה שרית וקנין			יקנעם עילית	יקנעם עילית		050-9594440		movyok@gmail.com
	פרטי	שרון וקנין			יקנעם עילית	יקנעם עילית		050-9594440		movyok@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרה שרית וקנין			יקנעם עילית	יקנעם עילית		050-9594440		movyok@gmail.com
פרטי	שרון וקנין			יקנעם עילית	יקנעם עילית		050-9594440		movyok@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	086522		צפורי	צפורי		052-4733052		itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מודד	חוסיין קסום	1140		אעבלין	אעבלין		054-7221884		qasum_h@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכניון זמין
מונה הדפסה 20



תכניון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 יח"ד אחת וחלוקת חלקה 195.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד 1.

2. הגדלת תכסית מ- 40% ל- 50%

3. חלוקת חלקה 195 למגרש מגורים ומגרש המיועד לדרך בהתאם לתכנית מאושרת.

4. הסדרת מספר קומות ומתן הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	195
דרך מאושרת	280

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	280
להריסה	מגורים ב'	195



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	30	4.66
מגורים ב'	613.5	95.34
סה"כ	643.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	30.04	4.67
מגורים ב'	613.48	95.33
סה"כ	643.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית בתים דו-קומתיים כאשר מס' היחיד יהיה לפי בית מקורי. תנתן אפשרות לבניית וסגירת קומות עמודים בהתאם לטופוגרפיה המחייבת זאת. לא יותר מבנה ארעי שאינו חלק מהמבנה הקיים או המרחב. לא תותר הקמת סככות וחניונים לרכב הדיירים בגבולות המגרש.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תכנון גג משפוע בלבד, גמר רעפים או חומר דומה, בגובה רום עד 11.9 מ'. א. מיקום מערכות טכניות במבנה : 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 . ב. מיזוג אוויר כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר ג. מתקנים טכניים על הגג דודי מים ומתקנים טכניים ימוקמו בחלל הגג, והקולטים בצמוד ובכיוון שיפוע הגג. ה. צנרת : לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים . כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים ו. חומרי גמר : בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
ב	הוראות פיתוח תנאי להיתר בניה הינו צירוף תכנית פיתוח לכל המגרש ומתן פתרונות לחניה, גישה, שבילים ופיתוח למגרש בכללותו.
ג	עיצוב אדריכלי תנאי להיתר הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות התקפות בעת מתן היתר הבניה
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן למעבר תשתיות תת קרקעיות
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מפלגות					גודל מגרש מזערי							
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי						
(1) 3	3	3	3	3	3	11.9	2	50	100			20	80	600	195	מגורים	מגורים ב'

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:

- גובה רום הגג רעפים
- היקף בינוי של קומה שלישית לא תעלה על 70% מקונטור קירות חיזוניים של קומה ב'
- לא תותר בניה של עליית גג מעל קומה שלישית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או בהיתר בניה כדין.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה אישור יעוץ תנועה עירוני למיקום חניה.
 תנאי לתעודת גמר יהיה הריסה בפועל של הקירות וכל המחברים
 המסומנים להריסה בתחום הדרך ובניית גדר חדשה בגבול המגרש.
 תנאי למתן היתר יהיה אישור הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום.
 תנאי לתעודת גמר יהיה רישום בפועל של התשריט.

6.2**עיצוב אדריכלי**

תוספות הבניה יעוצבו ויתכוננו בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד למלוא גובהו
 והיקפו של הבנין.
 חזיתות המבנה ישופצו במלואם וכמו כן תשופץ ותשודרג הכניסה לבנין, הכל בתיאם אדריכלי
 עם מהנדס הועדה המקומית.
 התכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול בנוסף לחזיתות המבנה גם את כל שטח המגרש כולל
 שיפור וחיידוש החצר, הגינה, השבילים, הכניסות, הגדרות כולל הסרתם אם נדרש.
 תכנית פיתוח המגרש תכלול: דרכי גישה תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים
 של הקרקע, כולל פיתרון ניקוז. חומרי גמר וצבע, תשתיות של המבנה.

6.3**חניה**

תנאי למתן היתר אישור יועץ תנועה עירוני למיקום חניה.
 החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה
 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.4**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או
 חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש
 מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת
 קרקעית.
 ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור תעסוקה ימוקמו תחנות ההשנאה, בתחום המבנה או בסמוך לו.
 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 במבנה.
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא ינתן היתר בנייה 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'

6.4	חשמל
	<p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' / כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמלארון רשת 1 מ' / שנאי על עמוד 3 מ' /</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
6.6	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלה ההוראה הבאה:</p> <p>על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>
6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.8	תשתיות
	<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה יהיה בתאום ובאישור תאגיד מעיינות העמקים.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, אישור תאגיד מעיינות העמקים.</p> <p>4. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר</p>

6.8	תשתיות
בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
ניתן יהיה להפקיע שטחים מיועדים לצרכי ציבור שאינם כלולים באיחוד וחלוקה, שטחים אלו ירשמו על שם הרשות המקומית. השטחים הציבוריים הכלולים באיחוד וחלוקה יוקצו לרשות המקומית על פי הקבוע טבלאות הקצאה.	
6.10	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיידי עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20