

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/17406

שם תוכנית: שינוי בהוראות וזכויות בניה ושימושים מותרים

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: יקנעם עילית
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>הודעה על אישור הבניה מס' 17406 פורסמה ב"תק"ט הפה"מ מס' מיום</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17406..... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 08.11.09 לאשר את התוכנית יוסף ברזן סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית מפורטת המהווה שינוי בהוראות וזכויות בניה לצורך הגדלת אחוזי בניה, הוספת קומת מרתף ושינוי תקנוני לגבי שימוש למקצועות חופשיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בהוראות ובזכויות בניה ושימושים מותרים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)יפורסם
ברשומות

גנ/17406

מספר התוכנית

512 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

09/11/10

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד

וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוקתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 19
02/12/2010

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון יקנעם
עילית

קואורדינטה X 208600
קואורדינטה Y 727950

רמות יקנעם מערבית, יקנעם עילית

1.5.2 תיאור מקום

רשות מקומית יקנעם עילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית יקנעם עילית האשל 23

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12627	מוסדר	חלק מהגוש	35	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
11083	12627

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית מתכנית ג/7744
מגרש 35	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24/02/1994	4194	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7744 ממשיכות לחול.	שינוי	7744/ג
10/02/2003	5157	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1/מע/מק/גבמ29/55 שתחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1/מע/מק/ גבמ29/55

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי קנחלי גייסלה	11/01/2009		19		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי קנחלי גייסלה	11/01/2009	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי קנחלי גייסלה	9/01/2008	1		1:100	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (ג)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש 12627 מגרש 35				04-9894111	רח' האשל 23 יוקנעם עלית				06842549	קדושים יוסי	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04-9894111	רח' האשל 23 יוקנעם עלית				06842549	קדושים יוסי	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6558213		04-6558211	מלון פלוח, ת.ד 580 נצרת עלית 01700				מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Canjali@bezeqint.net	04-9597148	052-2365961	04-9593230	ת.ד. 120 יוקנעם 20692			087878	303638654	גיסלה קנהלי	אדריכלית
Ramzi883@netvision.net.il	04-8520166	052-2352708	04-8524038	רח' אלמורתובני 353377			883	028208916	רמזי קענאר	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בהוראות וזכויות בניה לצורך הגדלת אחוזי בניה, הוספת קומת מרתף והוספת שימוש למשרדים של בעלי מקצועות חופשיים באזור המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת אחוזי בניה.
 ב. הוספת קומת מרתף.
 ג. הוספת שימוש למשרדים למקצועות חופשיים לאזור מגורים: השימושים המותרים באזור זה כוללים פעילות מקצועית של הדיירים בחלק מבנין המגורים שבו הם מתגוררים בפועל, ובשטח של עד 30 מ"ר, כל עוד היקף ואופי הפעילות אינם באים לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ואינם גורמים כל הפרעות לשכנים ולסביבה. תנועת הקהל תהיה מוגבלת לאנשים אחדים ביום, החניה הנוספת תהיה במגרש, ולא יהיה כל שילוט פרסומת.
 ד. הגדלת גובה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.512
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	283		98+	185	מ"ר	מגורים
	1			1	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	400	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים ע"פ תכנית ג/7744, ובנוסף יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במקום ובשטח עד 30 מ"ר וכל זאת בתנאי שהשימושים הנוספים למגורים לא יהוו מפגע תחבורתי או סביבתי. ויינתן פתרון חניה כנדרש בחוק..
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
5	4	4	7.9	2	1	31	57	290.5	7.5	63	-	220	450	001	מגורים 'N

בנוסף יותר שטח שרות למחסנים בכפוף להוראות תכנית 1/מע/מק/גבמ 29/55

6. הוראות נוספות

6.1 מים	
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.	

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

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

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.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שני ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא ייתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מספר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת

<p>קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון</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 העניין.</p>	
--	--

6.5	אשפה
<p>סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסמן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

6.6	היטל השפחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה.</p>	

6.7	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

6.8	הוראות הג"א
<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.9	כניסות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.</p>	

6.10	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור המפורטת	
2	הגשת בקשה להיתר בנייה	אישור תוכנית מפורטת

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.