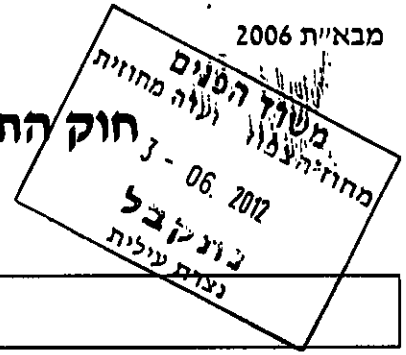


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' : ג/19308

שם תוכנית: הגדלת זכויות בניה לצורך סגירת חלל בקומת המרתף
רח' הערבה 19, יקנעם עילית

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="279 1043 790 1265" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19308 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה כינס 50.4 לאשר את התכנית יוסף גרין מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="327 1508 718 1655" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תרומה 19308 פורסמה בילקוון הפרחמיני מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

המשפחה מבקשת לאשר סגירת חלל קומת העמודים, לניצול השטח עבור - הגדלת שטח המגורים של המבנה .
הבנייה המבוקשת - תתבצע בקומת המרתף הפתוחה הקיימת , כשהיא קבורה בחלקה . (ראה נספח בינוי מנחה)

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת זכויות בניה לצורך סגירת חלל בקומת המרתף. רח' הערבה 19, יקנעם עילית

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

19308/ג

מספר התוכנית

0.653 דונם

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

04.08.11

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית 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 התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי "יקנעם עילית "

728,438	קואורדינטה X
209,238	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית פרטי ברח' הערבה יקנעם עילית**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית יקנעם עילית

התייחסות לתחום הרשות
נפה

• חלק מתחום הרשות
יזרעאל
יקנעם עילית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
בנה ביתך
הערבה
19

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11866	• מוסדר	• חלק מהגוש	52	62,26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
11866	11083

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
10272/ג	• שינוי	שינוי בתחום זכויות והוראות בנייה	4736	11.03.99
3783/ג	• כפיפות	תואמת ייעודים	2775	31.12.1981

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	צביה גולד ארכי	04.08.11	-	13	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	צביה גולד ארכי	04.08.11	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	תביה גולד ארכי	04.08.11	1	-	1:250	מנוחה	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנוחים 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/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Shaul520@netvision.net.il	-	053582134	04-9892379	רח' הערבה 19 יקנעם עילית	-	רשות מקומית	-	053655841 052077898	רחל ושאל אוזיאס	-

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Shaul520@netvision.net.il	-	053582134	04-9892379	רח' הערבה 19 יקנעם עילית	-	מקומית	-	053655841 052077898	רחל ושאל אוזיאס	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים / חוכרים
tzafontichnun@numi.gov.il	04522266	-	04655812	ת.ד. 580 נצרת עילית	-	רשות מקומית	-	-	מ.מ.ג.	בעלים
Shaul520@netvision.net.il	-	053582134	04-9892379	רח' הערבה 19 יקנעם עילית	-	מקומית	-	053655841 052077898	רחל ושאל אוזיאס	חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד
eligolo@netvision.net.il	046020704	0522619807	046571418	אלוני22נצרת עילית	-	רשות מקומית	0671171637	צביה גולד	אדריכלי ת	עורך ראשי
shev@zahav.net.il	046595164	0505338514	046594970	ארלוזורוב16נעמלה	-	מקומית	-	מוז'דים	רותם - שבת	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.
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**

הגדלת זכויות בנייה ושינוי בהוראות הבינוי לצורך סגירת חלל בקומת המרתף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת זכויות בנייה לצורך בנייה למגורים בקומת המרתף, שינוי בקווי בנין, מס' יח"ד ומס' קומות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.653

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תוספת לזכויות בנייה	-	290	+ 124 מ"ר	166	מ"ר	מגורים
+ יחידת דיור בקומת מרתף	-	2	+ 1 יח"ד	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		002	מגורים א'
	לי"ד		
	לי"ר	003,001	דרך

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
73	473	73	473
27	180	27	180

⇐

		יעוד	מגורים א'	דרך
73	473			
27	180			

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
.א.	בהתאם לתכנית ג/ 10272 ובנוסף תותר בניית יח"ד בקומת מרתף
4.1.2 הוראות	
.א.	הכל לפי ג/10272 ובנוסף – יותר שימוש למגורים בקומת מרתף חפורה, בקווי הבנין של המבנה הקיים, במסגרת הגדלת % בנייה מותרים והגדלת מס' יח"ד.
.ב.	הבינוי כפוף למופיע בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו. הגימור תואם הקיים.
.ג.	יותר קרוי לחניות(לקיימת ולמוצעת) בקו 0 של המגרש במסגרת השטחי המשניים

4.2 שם ייעוד: דרך	
4.2.1 שימושים	
.א.	לפי ג/10272
4.2.2 הוראות	
.א.	לפי ג/10272

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' קומות	קווי בנין (מס')		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צמימת (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה ב% שטח				גודל מגרש/ מועדון/ גודל	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- שמואלי (מערב)	ציד- ימני (מזרח)	מתחת לקניסה	מתחת לקניסה						עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
5	4	לפי השרטוט	4	1	7.6 מ' **	35	4	2	72	5	15	5	47	468	002	מגורים א'

* תותר העברת % בנייה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה, באישור הוועדה המקומית

** גובה המבנה, מעל מפלס כניסה – כקיים, אך תותר בנייה בקומות מרתף חפורה. (ראה נספח בנוי מנחה.)

6. הוראות נוספות**6.1 דרכים וחניות**

החנייה תהייה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנון התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה , הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

6.2 הוראת בנושאי חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבחים מתח גבוה ו-0.51 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל

6.3 הוראת בנושאי עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרו, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"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 תחיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מ.מ.ג.

6.6 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.7 כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.8 מים

א. אספקת מים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משי' הבריאות ובאישור מהנדס הו. המקומית.

6.9 ניקוז ויוב

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

6.10 אשפה

סידור סילוק אשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה, ויסומן בהיתר. לא יינתן היתר אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מסודר.

6.11 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.12 עמידות לרעידות אדמה

היתר לתספת בנייה למבנה קיים יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:

- הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על הבקשה להיתר יחול נוהל בצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008").

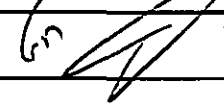
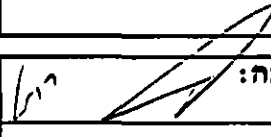
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	סגירת קומת העמודים ופתוח החצר.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע התכנית, 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: רחל ושאל אוזיאס	חתימה: 	תאריך: 23/5/12
	תאגיד/שם רשות מקומית: -		מספר תאגיד: -
עורך התוכנית	שם: צביה גולד ארכי	חתימה:	תאריך: 04.08.11
	תאגיד: -		מספר תאגיד: -
יזם בפועל	שם: רחל ושאל אוזיאס	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד: -		מספר תאגיד: -
בעל עניין בקרקע	שם: מ.מ.י.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:



הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה. המדידה תיערך עתכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי, ויעדוה מהרד עתכון או

מחוז הצפון
29-07-2012
נ. ק. כ. כ.
נצרת עילית

מספר התוכנית : **19308/ג**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 23/7/12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים 25/7/12 ע"י המודד המוסמך 584 (כוגל הקו הכחול).
מלאה ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית.

תאריך: 23/7/12 חתימה: [Signature] מספר רשיון: 584

מהנדס מודד מוסמך
רשיון מס' 584
שד' ארלוזורוב 16 ג' תל אביב
050-5497044

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נערכה על ידי ביום: 25/7/12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים 25/7/12 ע"י המודד המוסמך 584 (כוגל הקו הכחול).

תאריך: 27/7/12 חתימה: [Signature] מספר רשיון: 584

שבתיון שבה
מהנדס מודד מוסמך
רשיון מס' 584
שד' ארלוזורוב 16 ג' תל אביב
050-5497044

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה צביה גולד ארכי מספר זהות 067171637, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 19308 ששמה שינוי בהוראות וזכויותבנייה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 19462.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. מודד "רותם שבח" מודדים

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

28.05.12
 חתימת המצהיר
 צביה גולד ארכי

28.05.12
 תאריך