

משרד הפנים
 מרכז שירותי ייעוץ חקיקתי
 תכנית מס' 19609/ג-09-72-2012
 09-72-2012
 09-72-2012
 09-72-2012

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19609

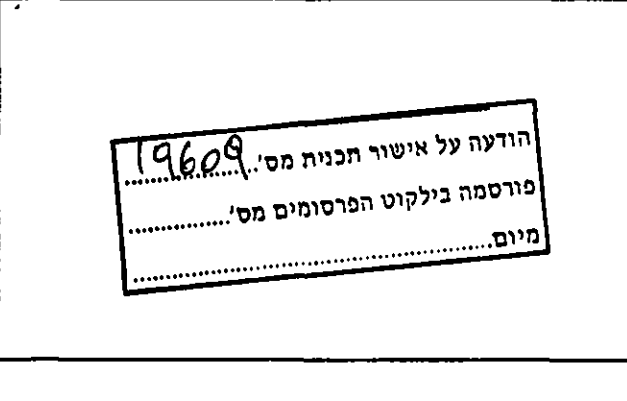
שם תוכנית: "הסדרת מצב תכנוני בתחום תכנית ג/3128"

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: "יוקנעם עלית"
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

| | |
|-------|----------|
| הפקדה | מתן תוקף |
|-------|----------|

| | |
|---|--|
|  | |
|---|--|

| | |
|---|--|
|  | |
|---|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מוגשת ביוזמת הוועדה המקומית לתכנון ובניה יקנעם עלית, לצורך הסדרת יעודי קרקע הכלולים בתחום תכנית ג/3128. תכנית ג/3128 אושרה בשנת 1981 ובה מצוין כי היא מהווה שינוי לתכנית ג/297, אשר באותה עת היתה בשלבי הפקדה בלבד. תכנית מתאר ג/297 אושרה בשנת 1986 ובה מצוין כי היא גוברת על כל תכנית אחרת הכלולה בתחומה. אי לכך אין אפשרות להנפיק היתרי בניה על פי ג/3128.

תכנית המתאר ג/297 שינתה יעודי קרקע של מגורים לשצ"פ וקבעה זכויות בניה כוללניות לכלל תכנית המתאר. לא ניתן מכח תכניתמתאר זו להנפיק היתרי בנייה.

תכנית זו המוגשת עתה, באה להסדיר מצב תכנוני לא ברור ואת נושא יעודי הקרקע וזכויות הבנייה בהתאמה למצב קיים ולגבולות הרשומים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תוכנית מס' ג/19609

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ג/19609
" הסדרת מצב תכנוני בתחום תכנית ג/3128 "

1.1 שם התוכנית

ד' 53,31

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים לתוקף

1.3 מהדורות שלב

1

מספר מהדורה

17/10/12

תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

• 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

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יוקנעם עלית

קואורדינטה X 201,600
קואורדינטה Y 729,000

1.5.2 תיאור מקום שכונת ינוף לעמק השכונה הוותיקה בדרום מזרח לעיר-יוקנעם עלית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית יוקנעם עלית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב יוקנעם עלית

שכונה לייר
רחוב לייר
מספר בית לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---|-----------------------------------|
| 11093 | מוסדר | • חלק מהגוש | 118,153,155,157,168-171,173,193-199,218,220-245 | 11-18,135,138,180,184,201,267,270 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר חלקה ישן |
|----------|---------------|
| לייר | לייר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לייר | לייר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| לייר |
|------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|-----------|--------------------------------|--------------------|------------|
| 297/ג | שינוי | | 3394 | 30/10/1986 |
| 3128/ג | שינוי | | 2733 | 6/8/1981 |
| 6227/ג | שינוי | | 4640 | 28/4/1998 |
| 9667/ג | ללא שינוי | | 4614 | 1/2/1998 |
| תרש"צ 2/14/26 | שינוי | שינוי יעודים, ללא שינוי גבולות | | 13/6/2006 |

17. מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|----------------|-------------------|---------------|-------------|--------|-------|---------------|
| | | אד"ר זהבי איתי | 17/3/2011 | לי"ר | 19 | לי"ר | מחייב | הוראות התכנית |
| | | אד"ר זהבי איתי | 17/3/2011 | 1 | לי"ר | 1:1000 | מחייב | תשריט התכנית |
| | | יעל רוזנפלד | 17/3/2012 | 1 | לי"ר | 1:1000 | מנחה | נספח תחבורה |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו 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 | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התוכנית |
|------------|--------------------|------------|--------|------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|--------------|
| | lor@yoqneam.org.il | 04-9894641 | לי"ר | 04-9596031 | ת.ד. 1 מיקוד 20692 יוקעם עלית | ועדה מקומית לתכנון ובניה יוקעם עלית | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מגיש התוכנית |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יזם בפועל |
|---------------------|------------|--------|------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| rina@yoqneam.org.il | 04-9894641 | לי"ר | 04-9596031 | ת.ד. 1 מיקוד 20692 יוקעם עלית | ועדה מקומית לתכנון ובניה יוקעם עלית | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | יזם בפועל |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים | חכירה |
|-------|------------|--------|------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|-------|
| לי"ר | 0406558211 | לי"ר | 04-6558211 | החרמון 2 גדרת עלית | רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר |
| לי"ר | 04-9894641 | לי"ר | 04-9596031 | ת.ד. 1 מיקוד 20692 יוקעם עלית | עיריית יוקעם עלית | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|---|------------|-------------|------------|----------------------|---------------------------------|------------|------------|----------------|--------------|-----------|
| ZEHAVYI@netvision.net.il Itay@zehavy.com | 04-6456678 | 052-4733052 | 04-6456678 | מושב צימרי 17910 | זחבי איתי אורזכלים | 086522 | 0584982395 | זחבי איתי | אדריכל | עורך ראשי |
| | 04-9931277 | לי"ר | 04-9835292 | שרי ארלוזורוב, עפולה | מודדי טבעון בע"מ | 640 | לי"ר | משה מרין | מודד מוסמן | 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**

- הסדרת מצב סטטוטורי של מקרקעין שאושרו לפיתוח במסגרת תכנית ג/3128

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת זכויות בניה והוראות בינוי לכל יעודי הקרקע בתכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 53.31

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | עמך | סוג נתון כמותי |
|------------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|---------------------|
| | מתאר | מפורט | | | | |
| ביחס לתכנית מתאר ג/297 | 14,144 | -- | -896 | 15,040 | מ"ר | מגורים |
| ביחס לתכנית מתאר ג/297 | 55 | -- | +17 | 38 | מס' יחיד | |
| | 2574 | -- | +588 | 1986 | מ"ר | מבנים ומוסדות ציבור |

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.

3.1 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | אזני עתיקות | | תאי שטח | יעוד |
|-----------------|-----------------|-------------|-------------------|---------------------|------|
| קו"י מ"ס מקורות | קו"י מ"ס מקורות | אזני עתיקות | תאי שטח | יעוד | |
| 104 | 102.104 | | 101-105 | מגורים | |
| 802 | 804 | | 801-804 | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 1003 | | | 1002-1005 | שצ"פ | |
| 416 | | | 405-406, 414, 416 | דרך מוצעת | |
| 413 | 409 | | 407-410 | דרך משולבת | |
| | | | 401-403, 413, 415 | דרך מאושרת | |
| | | | 411, 412 | שביל | |
| | | | 1001 | יער בתחום הישוב | |

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 | דונם | אחוזים | דונם |
| 40.32 | 21.49 | 35.26 | 18.80 |
| 8.93 | 4.76 | 6.20 | 3.31 |
| 6.12 | 3.26 | 40.04 | 21.34 |
| 11.01 | 5.87 | --- | --- |
| 16.26 | 8.67 | 18.2 | 9.71 |
| 0.7 | 0.38 | | |
| 3.35 | 1.78 | 0.30 | 0.15 |
| 13.35 | 7.12 | | |
| 100 | 53.31 | 100 | 53.31 |

| 4 יעודי קרקע ושימושים | |
|---|---|
| 4.1 מגורים | |
| 4.1.1 שימושים | |
| א. | יותר מבני מגורים עד 2 קומות, יחיד אחת למגרש מינימלי. בתאי שטח מס' 102-104 במגרשים מעל 800 מ"ר – יותר בתים דו-משפחתיים. בתא שטח מס' 105 במגרשים מעל 660 מ"ר יותר מבנים דו-משפחתיים. יותר חניית רכב פרטי מקורה בשטח עד 35 מ"ר ליח' ומחסן דירתי בשטח עד 12 מ"ר ליח'. |
| 4.1.2 הוראות | |
| א. | תנאי להיתר בניה תנאי להיתר |
| ב. | חניה מקורה |
| ג. | מתחם לתכנון מפורט |
| תנאי להיתר בניה הינו תכנון כולל של כל המגרש כולל, גינון ופיתוח ופתרון חניות בתוך המגרש. | |
| יותר חניה מקורה בקו 0 צידי וקדמי בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בנין צידי וקדמי 0. | |
| מגרשים מס' 223-226, 240 המסומנים בתשריט הינם לתכנון מפורט בסמכות וועדה מקומית. יעוד מתחם זה למגורים בו תותר דרך משולבת ברוחב 4 מ'. זכויות הבניה והוראות הבניה במתחם יהיו כמפורט בתכנית זו (טבלה 5). במסגרת התכנון המפורט יקבע מיקומו של השביל גישה, בהתאם לפסק דין שניתן לסכסוך בין קבוצות המתנגדים, או לחלופין יבוטל השביל כליל ותינתן גישה למגרשים באמצעות זיקות הנאה שיקבעו. | |
| 4.2 מבנים ומוסדות ציבור | |
| 4.2.1 שימושים | |
| א. | מיועד למבני ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התו"ב-התשכ"א 1965. |
| ב. | יותר בצוע גינון ותשתיות הנדסיות (חדר טרפו', מתקני משאבות מים וכד'). |
| 4.2.2 הוראות | |
| א. | היתר בניה מותנה באשור תכנית בינוי כוללת שתחול על כל תא השטח ותתיחס לתכנון כל המגרש כולל, גינון ופיתוח. |
| ב. | נגישות לנכים ומוגבלים |
| קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה. | |
| 4.3 דרכים (כולל מוצעת) | |
| 4.3.1 שימושים | |
| א. | שטח זה יישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניות גינון ופיתוח. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. |
| 4.4 שצ"פ | |
| 4.4.1 שימושים | |
| א. | בשטח זה יותר גינון, פיתוח, שבילים ותשתיות הנדסיות בלבד (כולל חדר טרנספורמציה). |
| 4.5 דרך משולבת | |
| 4.5.1 שימושים | |
| א. | שטח זה יישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניות גינון ופיתוח. שטח זה יתוכנן ויפותח כדרך "הולנדית" משולבת תנועה וגינון. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. |
| 4.6 יער בתחום הישוב | |
| 4.6.1 שימושים | |
| א. | שטח זה ישמר כטבעו ויכול לשמש לגינון ופיתוח כפוף לתכנון אדריכל נוף ואשור קק"ל. לא תותר כל בניה בשטח זה. |
| 4.7 שביל | |
| 4.7.1 שימושים | |
| א. | שטח זה יישמש למעבר הולכי רגל בלבד, גינון ופיתוח ותשתית תת קרקעית. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אזורי | קווי בניה (מסר) (2) | | קומי | מספר קומות (1), (4) | | גובה מבנה (מטר) (3) | צפיפות לדונם (מטר בוע) | מספר למריש | תכנית השטח (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | סרטי בניה שטחי | שטח בניה ב - % | | | גודל מגושי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|---------------------|----------|------|---------------------|--------|-----------------------------|------------------------|------------|----------------|--|----------------|----------------|----------|------------|------------------|-------------------|------------|
| | צדד - שמאל | צדד ימני | | מתחת | מלמעלה | | | | | | | הקובעת | מתחת (1) | הקובעת (4) | | | |
| 3 | 3 | 3 | 4 | 1 | 2 | גג שטוח 8.5 מ' משופע 9.5 מ' | 2.5 | 1 | 50% | 85% + 35 מ' עבור שתי חניות מקורות לכל יחיד | -- | --- | 15% | 65% | 400 | 101-104 | מגורים |
| 3 | 3 | 3 | 4 | 1 | 2 | גג שטוח 8.5 מ' משופע 9.5 מ' | 3 | 1 | 50% | 85% + 35 מ' עבור שתי חניות מקורות לכל יחיד | -- | --- | 15% | 65% | 330 | 105 (חל' 193-194) | מגורים |
| 4 | 4 | 4 | 4 | --- | 2 | 9.5 | --- | --- | 45% | 60% | -- | --- | 8% | 52% | 500 | 801-804 | מבני ציבור |
| 5 | 4 | 4 | 5 | -- | 1 | 3 | --- | --- | --- | --- | 150 מ"ר | --- | 50 מ"ר | 100 מ"ר | שקיים | 1002-1005 | שצ"פ (5) |

1. תותר קומת חניה מפולשת לכיוון הדרך המאושרת במידה ותנאי הטופוגרפיה מאפשרים זאת.
2. תותר חניה מקורה ל-2 רכבים יחידו בקווי בנין קדמי וצדדי 0-, והקמת מחסן בצמוד לחניה ובתחום קווי בנין במידה ותנאי הטופוגרפיה מאפשרים זאת ובכפוף לזכויות המותרות בשטחי שרות.
3. גובה המבנים יימדד מקצה העליון הבניין העליון לגובה 0.00 בכל נק' ונק', ונק' 0.00 יקבע לפי כניסה קובעת לבנין.
4. תותר העברת אחווי בנייה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
5. שטחי הבניה למתקנים הנדסיים בשצ"פ הינם עבור כל היעוד בתכנית ויפוזרו בהתאם לצרכי העירייה.

| | |
|-------------------------|---|
| 6. הוראות נוספות | |
| 6.1 | תנאים למתן היתר בניה |
| 6.1.1 | תנאי להיתר בניה הינו אישור עיריית יקנעם עילית בנושא חיבור לתשתיות. |
| 6.2 | תשתיות |
| | <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> |
| 6.3 | הפקעות לצרכי חיבור |
| | השטחים המיועדים לצרכי חיבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. |
| 6.4 | היטל השבחה |
| | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |
| 6.5 | הוראות עצובי אדריכלי |
| | <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה למבני חיבור יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. במקרה של בית מגורים נספח זה יהא חלק ממסמכי הבקשה להיתר ואישור ע"י מהנדס העיר בנושא חזיתות וחומרי גמר.</p> |
| 6.6 | חלוקה ורישום |
| א. | תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה כחוק ע"י הוועדה המקומית. החלוקה תרשם כחוק. |
| 6.7 | פיתוח תשתית |
| א. | בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. |
| ב. | כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. |
| ג. | בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. |
| ד. | בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. |
| ה. | אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. |
| 6.8 | כיבוי אש |
| | קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. |

6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.11 חניות

החניות בשטח תכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף. החניות יהיו בתחום המגרש.

6.12 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.13 הוראות בדבר מי נגר עילי והעשרת מי תהום**6.13.1 נגר עילי/ניצול מדבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום**

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ואו לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.14 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה לחיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר 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).

6:15 מבנים קיימים

- א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, ובכל התנאים הבאים:
1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו.
 4. הריסה- כל מבנה או גדר החודר לתחום שטחים ציבוריים יהרס על חשבון הפולש.

6:16 הוראות בנושא 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. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 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 בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

| מצייר חקו | מהתיל הקיצוני/מחבל/מהמתקן | |
|-----------|------------------------------|---|
| | 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 אוירי 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 |
| | | כבלי חשמל מתח עליון |
| | | בתיאום עם חברת חשמל |
| | 1 מ' | ארון רשת |
| | 3 מ' | שנאי 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.

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 החיתר 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)

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | ל"ר | ל"ר |


7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|--------------|-----------------------|--|-------------|
| שם: | תאגיד/שם רשות מקומית: | חתימה: | תאריך: |
| מגיש התוכנית | עיריית יוקנעם עלית | | מספר תאגיד: |
| | | הועדה המקומית לתכנון ובניה יוקנעם עלית | |

| | | | |
|--------------|-------------------------|--------|-------------|
| שם: | תאגיד: | חתימה: | תאריך: |
| עורך התוכנית | זהבי איתי | | 1/5/12 |
| | זהבי איתי אדריכלים בע"מ | | מספר תאגיד: |



| | | | |
|------------|--------------------|--|-------------|
| שם: | תאגיד: | חתימה: | תאריך: |
| יוזם במועל | עיריית יוקנעם עלית | | מספר תאגיד: |
| | | הועדה המקומית לתכנון ובניה יוקנעם עלית | |

| | | | |
|-----------------|--------------------|--------|-------------|
| שם: | תאגיד: | חתימה: | תאריך: |
| בעל עניין בקרקע | עיריית יוקנעם עלית | | מספר תאגיד: |
| | מ.מ.י מחוז צפון | | |

10. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/19609 שם התוכנית: "הסדרת מצב תכנוני בתחום תכנית ג/3128"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 17/5/12 חתימה: _____

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|--------------|-----------------------------------|
| | V | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | 1.7 | מסמכי התוכנית |
| V | | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | V | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | | הוראות התוכנית |
| | V | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | 6.1, 6.2 | תשריטת התוכנית ⁽¹⁾ |
| | V | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה | 2.2.7 | |
| | V | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | 2.4.1, 2.4.2 | |
| | V | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה) | 2.3.2, 2.3.3 | |
| | V | התשריטת ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ | 4.1 | |
| | V | קיום תשריטת מצב מאושר | 4.3 | |
| | V | קיום תשריטת מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית. | 4.4 | |
| | V | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריטת בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה) | | |
| | V | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריטת רוזטות וכדומה) | | |
| | V | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט | | |
| | V | מספר התוכנית | | התאמה בין התשריטת להוראות התוכנית |
| | V | שם התוכנית | 1.1 | |
| | V | מחוז | | |
| | V | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | 1.4 | |
| | V | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | 1.5 | |
| | V | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | 1.8 | |
| | V | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | 8.2 | |

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "החזיות לעריכת תשריטת התוכנית"
⁽²⁾ יש לחתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|---------------|-----------------------------------|
| V | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾ | | כללי |
| V | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| V | | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| V | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: | | |
| V | | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | | |
| V | | • שמירת מקומות קדושים | | |
| V | | • בתי קברות | | |
| V | | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות חנוגעות לטיסה? | | |
| V | | צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009 | | איחוד וחלוקה |
| | V | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | פרק 14 | טפסים נוספים (4) |
| | V | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | |
| V | | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? | | חומרי הפירה ומילוי (5) |
| V | | במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי? | | |
| V | | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? | | רדיוסי מגן (6) |
| V | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | |
| V | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | |
| V | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | |
| V | | האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה? | | חיזוק מבנים בפני רעידות |
| V | | בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה? | | |
| V | | האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים? | | |
| V | | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש? | | שמירה על עצים בוגרים (7) |

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החזיקה מוסד התכנון.

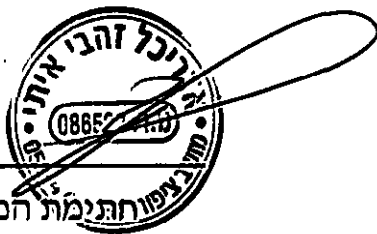
(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחזריות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

11. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה __ זהבי איתי __ (שם), מס' תעודת זהות _058498239, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19609 ששמה "הסדרת מצב תכנוני בתחום תכנית ג/3128" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות + תכנון ערים מספר רשיון 086522.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
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.



מחבר/יועץ/חתימת המצהיר

הצהרת המודד

הצהרה: 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 ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/19609 _____

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: 24/11/12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד _____
מספר רשיון 640
תאריך 3/12/12

משרד המודד
 מוסמך
 מס' 640
 054-30490/2

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד _____
מספר רשיון _____
תאריך _____

12. נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------------------|--------------------|-------|
| | | | |

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

| שם התוספת | תחולת התוספת | שם המאשר | מוסד התכנון | תאריך האישור |
|---|--------------------|----------|-------------|--------------|
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת אינה חלה. | | | |
| התוספת השנייה לעניין סביבה חופית | • התוספת אינה חלה. | | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | • התוספת אינה חלה. | | | |

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

| התוכנית נקבעה | תאריך החלטה | החלטה |
|------------------------------------|-------------|-----------------------------|
| טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר | | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |