

2000224793 - 1

תכנית מס' ג/19944

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
08-10-2009
נתקבל
נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג / 19944

שם תוכנית: הסדרת זכויות הבניה והוראות הבינוי בחלקות 9,10,11 בגוש 11110 ברח' צאלים 2,4,6 ביקנעם

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="284 1034 799 1261" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19944 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 14.8.13 לאשר את התוכנית מנהל בינהל התכנון אלכס שיל, אדר מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="272 1551 707 1714" data-label="Text"> <p>ההערה על אישור הבנייה מה' 19944 פורסמה בלקוח הפרדה ומיס מה' מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

ברחוב צאלים 2,4,6 ביקנעם עילית, שבתחום תוכנית זו, לא חלה כל תוכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.
תוכנית מפורטת זו נועדה להסדיר נושא זה ולהגדיר את זכויות הבניה, קווי הבנין והנחיות בינוי למבני המגורים שבתחום התוכנית, תוך התחשבות במבנים הקיימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת זכויות בניה וקווי בנין ברח' צאלים 2,4,6
יקנעם עילית.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

ג / 19944

מספר התוכנית

6.770

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

7

מספר מהדורה בשלב

01.10.2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

• 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
- 210050 קואורדינטה X
729125 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב צאלים 2,4,6 ביקנעם עילית.

- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית יקנעם עילית

התייחסות לתחום הרשות נפה

- חלק מתחום הרשות יזרעאל

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

נוף לכרמל צאלים 2,4,6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11110	• מוסדר	• חלק מהגוש	11, 10, 9	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
11495	11110

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

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
30.10.1986	3394	תוכנית זו משנה את המפורט בה ויתר הוראות תוכנית ג/297 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג / 297
10.02.1992			• שינוי	תרשי"צ 2/14/10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		נעמה אופיר	12.02.2013	15			• מחייב	הוראות התוכנית
		נעמה אופיר	12.02.2013	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
ועדה מקומית יקועם						צאלים 1	04-9596095		04-9891668	liorl@yoqneam.org.il	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית יקועם						צאלים 1	04-9596095		04-9891668	liorl@yoqneam.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל		מ.מ.י ת.ד. 580 נצרת עלית	04-6558211			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל נעמה אופיר	024437147	88653			דרך בר יהודה 195 נשר	04-8112117		04-8110117	Ophir-haim@bezeqint.net
מחבר	דוד אפלבוים		807			המסילה 22 נשר	04-8215583		04-8215586	medidot@netvision.net.il

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**

הגדרת זכויות הבניה והוראות הבינוי בחלקות 9,10,11 בגוש 11110 ברחוב צאלים ביקנעם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת זכויות בניה והוראות בינוי בייעוד הקיים כולל אחוזי בניה, מרווחי בניה, גובה מבנים, תכסית והנחיות בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 6.770 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7822.5		+ 7822.5	0	מ"ר	מגורים
	57		+ 57	0	מסי יחיד	

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	100,101,102	מגורים ב
	לא רלוונטי	

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	יעוד	אחוזים	יעוד
100%	מגורים ב	100%	מ"ר 6770
100%	סה"כ	100%	סה"כ 6770

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים - ללא שינוי מתוכנית מאושרת.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	פרטים אחידים אופייניים היתרי בניה יכללו פרטים וחמרים אופייניים לגימור הבניינים והפיתוח כולל חזיתות, שבילים, מדרגות, מרפסות, גשרים, מצללות וגדרות באישור הוועדה המקומית.
ב.	שיפועי גגות המבנים יירדו בכוון הפונה לרחוב צאלים ולשצ"פ כדוגמת הקיים בשטח. היתר לתכנון הגגות יכלול את כל מתקני הגג כמו יציאות, חלונות במשטח הגג, קולטי שמש, דוודים ומתקנים טכניים אחרים באישור הוועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	הכסית משטח תא השטח (%)	צביעות (נח"ד) לזונם (5) גטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגוון מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת							מתחת לבנייה לנייה	שטח	עיקרי			
3	3	3	5	1	4	16	45%	7	18	140%	140%	15%	5%	20%	2546	100	מגורים ב
				(3) (2)	(3) (2)							20%	10%	20%			
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) (2)	(3) (2)	13		8	21	160%	160%	30%	10%	20%	2548	102	מגורים ב

- (1) גובה כולל עד רכס הגג המשופע.
- (2) הכניסה הקובעת היא הכניסה למבואת חדר המדרגות בקומת הקרקע מרחוב צאלים.
- (3) בתחום התוכנית חלל עליית הגג לא ייחשב כקומה נוספת.
- (4) בבנינים קיימים קווי הבנין יהיו בהתאם לקיים בשטח, בבניה חדשה קווי הבנין יהיו כמופיע בטבלא זו.
- (5) תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1. עיצוב אדריכלי והיתרי בניה**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית אב טיפוס לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, 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.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית האב טיפוס (עיצוב אדריכלי) שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ג. לכל בקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש כולו בקני"מ 1:250. הבקשה להיתר תכלול גבהים סופיים של קירות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, ריצופים ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, מתקני אשפה וגז, ארונות חשמל ותקשורת וכן פתרון תנועה וחניה.
- ד. תוספות הבניה יעוצבו ויתוכננו במצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד לכל גובהו והיקפו של הבנין, הכל בתאום עם הוועדה המקומית.
- ה. ניצול זכויות על גג המבנה יהיה מותנה בהסדרת כל המתקנים הטכניים לרבות דוודים, קולטים, צלחות לוויין וכדומה בהסכמת השכנים ובאופן סמוי.
- ו. ניצול זכויות כמפלס שמתחת לכניסה הקובעת יותנה בהסדרת הפיתוח בשטח הצמוד, גידור, פינוי פסולת קיימת וגינון.

6.2. גשרי גישה

תותר הקמת גשרי גישה מרחוב צאלים לקומות השונות כפי שיוצע ויוגש לוועדה המקומית. היתרי הבניה הכוללים גשרי גישה יותנו בהגשה ואישור של תכנית אב טיפוס שתפרט את מידות, חתכי ואפיון גשרים אלו ואופן התחברותם למבנה הקיים. החיבור יהיה באופן שלא יפריע למבנה הקיים ויאפשר נגישות מקסימאלית לדיירי המבנה ובכפוף להסכמת שכנים. לא תותר הקמת גשרי גישה עבור יחידה בודדת, ההצעה תיתן פתרון למינימום של שתי יחידות דיור בכל פעם. יותרו מעברים אופקיים צמודים למבנה לצורך הנגשה. הפתרון יכלול השתלבות בפיתוח הקיים ואפשרות המשך קיום כל המעברים והגישות הקיימות ללא סתירה ביניהם.

6.3. פיקוד העורף

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

6.4. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5. שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6. 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 הוועדה המקומית.

6.7. פיתוח תשתיות

- א. ביוב : תנאי למתן היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס העיר ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות .
- ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה , הצגת תכנית ניקוז להבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס העיר.
- ג. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של יקנעם עילית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ואישור מהנדס העיר.
- ד. סילוק אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לריכוזים ומתקני איסוף בשטח המגרש באישור מהנדס העיר.

6.8. חניה

תנאי למתן היתר הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.9. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה על פי הוראות ת"י 413.

6.10. חשמל

א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן 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 של המבנה.

מזריר 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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לתפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

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.

6.11. עתיקות

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

6.12. שמירה על עצים בוגרים

בכל שטח התוכנית יחולו על עצים בוגרים קיימים ההוראות שנקבעו על ידי פקיד היערות :
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ בוגר בשטח התוכנית. כל העצים הבוגרים הינם לשימור.
 ב. תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן מימוש משוער לתוכנית זו הינו 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית		שם:	הועדה המקומית לתכנון ובניה
תאגיד/שם רשות מקומית: וועדה מקומית יקנעם עילית		תאגיד/שם רשות מקומית: וועדה מקומית יקנעם עילית	מספר תאגיד:
עורך התוכנית		שם: נעמה אופיר	תאריך: 29.11.2012
תאגיד:		תאגיד:	מספר תאגיד:
יזם בפועל		שם:	חתימה: נעמה אופיר
וועדה מקומית יקנעם עילית		תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:
מנהל מקרקעי ישראל ואחרים		תאגיד:	מספר תאגיד: