

תפנית מועד/ג' 20194
 משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 02-03-2014
 נתקבל
 נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 20194

שם תוכנית: הגדלת אחוזי בנייה רח' דקל 10, יקנעם עילית

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="185 1034 708 1245" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מועד צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20194 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20.11.14 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדרי יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="215 1489 649 1641" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20194 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

המשפחה מבקשת לאשר הגדלת זכויות בנייה לצורך לגיטימציה ל מגורים בקומת קרקע במבנה קיים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת אחוזי בניה , רח' דקל 10, יקנעם עילית

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

20194/ג

מספר התוכנית

0.472 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

11.02.14

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- לפי סעיף בחוק
- ל"ר
- היתרים או הרשאות
- תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.
- סוג איחוד וחלוקה
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

קואורדינטה X 208,822
קואורדינטה Y 728,185

1.5.2 תיאור מקום שכונה : ורד העמקים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית יקנעם עילית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות יזרעאל

יישוב יקנעם עילית

שכונה ורד העמקים רחוב דקל מספר בית 10

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ימ"רס ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12088	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12088	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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.11.1983	2985	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/4340 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/4340
30.10.1986	3394	תואמת	• כפיפות	ג/297

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אריה שלום	11.02.14	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אריה שלום	11.02.14	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל

1.8.2 יזם נכס										
מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל
tzafontichnun@mumi.gov.il	04-65588125	04-6558812	04-6558812	04-6558812	04-6558812	04-6558812	04-6558812	04-6558812	04-6558812	04-6558812

1.8.4 עורך התכנית										
דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל
Artisлом1@bezeqint.net.il	04-9893093	04-9893093	04-9893093	04-9893093	04-9893093	04-9893093	04-9893093	04-9893093	04-9893093	04-9893093
Rot-shev@zahav.net.il	04-6595164	04-6594970	04-6594970	04-6594970	04-6594970	04-6594970	04-6594970	04-6594970	04-6594970	04-6594970

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**

שינוי בהוראות וזכויות בנייה בחלקה 40, גוש 12088 ביוקנעם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת זכויות בנייה לצורך בנייה למגורים בקומת המרתף וכן שינוי בקווי בנין ומס' קומות מותר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.472

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	415	+250	165	מ"ר	מגורים
אין שינוי		1	0	1	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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
		001	מגורים א'
		ל"ד	

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
			יעוד
100	472	100	472
100	472	100	472
			מגורים א'
			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	לפי ג/4340, ובנוסף - יותר שימוש למגורים בקומת מרתף חפורה, במסגרת זכויות הבנייה המותרות. תותר יציאה מקורה לגג קיים שימש כמרפסת פתוחה.
4.1.2	הוראות
א.	לפי ג/4340

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי תעריט	ראת תעריט	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	מספר יח"ד	% כוללים בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לקניסה					מעל לקניסה	שטחי בניה	מתחת לקניסה			
ראת תעריט	ראת תעריט	ראת תעריט	ראת תעריט	1	2	מ"ר 6 מעל קניסה ראשית +3 מי קומת קרקע מבוקשת 9 מ' סה"כ (ראת נספח בינוי מנחה)	52	1	102	459	44 (כולל קרוי הניות)	200	450	001	מגורים א'

תערוות: * תותר העברת זכויות בין קומת קניסה לקומת קרקע, באישור הועדה המקומית ובכפוף לנספח הבינוי

6. הוראות נוספות**6.1 דרכים וחניות**

החנייה תהייה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנון התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמי"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-0.5 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 מוכרז, 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 תהיה 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מ.מ.י.

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 ¹

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

6.10 ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית תואם לתוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.11 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. מיקום פחי האשפה יסומן בבקשה להיתר הבנייה.

6.12 עמידות לרעידות אדמה - הוראות תמ"א 38
היתר לתספת בנייה למבנה קיים, אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 423, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים: א. 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. ב. 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
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע התכנית, 5 שנים מיום אישורה

¹ הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4

8. חתימות

שם: שמעון ותקוה ניסים תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: <i>ש.נ.</i>	תאריך: 11/02/14 מספר תאגיד:	מגיש התוכנית
שם: אריה שלום תאגיד:	חתימה: <i>א.ש.</i>	תאריך: 11/02/14 מספר תאגיד:	עורך התוכנית
שם: שמעון ותקוה ניסים תאגיד:	חתימה: <i>ש.נ.</i>	תאריך: 11/02/14 מספר תאגיד:	זים בפועל
שם: רשות מקרקעי ישראל תאגיד:	חתימה:	תאריך: 11/02/14 מספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
שם: שמעון ותקוה ניסים תאגיד:	חתימה: <i>ש.נ.</i>	תאריך: 11/02/14 מספר תאגיד:	בעל עניין בקרע