

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

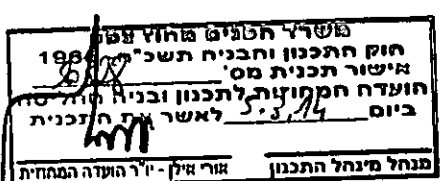
תוכנית מס' ג/20328

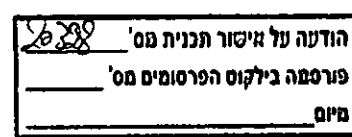
שם תוכנית: "הסדרת מצב תכנוני בתחום תכנית ג/4340"

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

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

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

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

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

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20328

שם תוכנית: "הסדרת מצב תכנוני בתחום תכנית ג/4340"

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

#### אישורים

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

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו מוגשת ביוזמת הוועדה המקומית לתכנון ובניה יקנעם עלית, לצורך הסדרת יעודי קרקע וזכויות בניה הכלולים בתחום תכנית ג/4340. תכנית ג/4340 אושרה לפני זמן רב, והיא אינה מתאימה בגבולות הגרפיים שלה לקיים בשטח. בנוסף זכויות הבנייה המצויינות בה אינן ברורות וכוללות מגרשים גדולים שהוגדרו דאז כ"מתחמים" ובהם מס' רב של מבנים, אי לכך אין כל יכולת מעשית לבדוק ולהוציא היתרי בניה חדשים.

במשך השנים נערכו ואושרו מס' רב של תכניות נקודתיות בשטח ג/4340 ורובן אינן מתאימות לקיים בשטח ואינן מתיישבות זו עם זו בתהליך קומפילציה פשוט.

תכנית זו המוגשת עתה, באה להסדיר מצב תכנוני לא ברור ואת נושא יעודי הקרקע וזכויות הבנייה בהתאמה למצב קיים ולגבולות הרשומים ובאופן שתתאם את הוראות מבא"ת העדכניות.

התשריט המוצע מתבסס על פרצלציות מאושרות וחלקות רשומות ואינו משנה גבולות רשומים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## מחוז צפון

## תוכנית מס' ג/ 20328

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

|  |   |     |
|--|---|-----|
| ג./20328<br>" הסדרת מצב תכנוני בתחום תכנית ג/4340 "  | שם התוכנית  | 1.1 |
| ד' 546.17  | שטח התוכנית   | 1.2 |
| מתן תוקף   | מהדורות   | 1.3 |
| 1  | שלב   |     |
|  | מספר מהדורה   |     |
| 17/7/2014  | תאריך עדכון   |     |
|  | סיווג התוכנית   | 1.4 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• כן</li> <li>• לא</li> <li>• ועדה מחוזית</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה או הרשאות.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>סוג התוכנית</li> <li>סוג איחוד וחלוקה</li> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>היתרים או הרשאות</li> </ul> |     |

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יוקנעם עלית

קואורדינטה X 209,600  
קואורדינטה Y 728,500

1.5.2 תיאור מקום במרכז העיר-יוקנעם עלית

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית יוקנעם עלית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב יוקנעם עלית

שכונה  
רחוב  
מספר בית  
לי"ר  
לי"ר  
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11083    |         | •             |                     | 28-31             |
| 11116    | מוסדר   | • חלק מהגוש   | 36                  | ---               |
| 11450    | מוסדר   | • חלק מהגוש   | ---                 | 83                |
| 11866    |         | •             | ---                 | 26,33             |
| 12088    |         | •             | בשלמות              |                   |
| 12089    |         | •             | בשלמות              |                   |
| 12090    |         | •             | בשלמות              |                   |
| 12565    |         | •             | ---                 | 84                |
| 12627    |         | •             | בשלמות              |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר חלקה ישן |
|----------|---------------|
| לי"ר     | לי"ר          |

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**

1.6.1

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס       | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|---|---------------|--------------------|
| 30/10/1986 | 3394               | תכנית זו משנה את התכניות עפ"י המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראותיהן של תכניות אלה ממשיכות לחול | שינוי         | 297/ג              |
| 24/11/1983 | 2985               |   | שינוי         | 4340/ג             |
| 14/7/1988  | 3572               |   | שינוי         | 4958/ג             |
| 12/3/1992  | 3981               |   | שינוי         | 5801/ג             |
| 7/2/1991   |                    |   | שינוי         | 5496/ג             |
| 28/2/1991  | 3834               |   | שינוי         | 6685/ג             |
| 28/10/1993 | 4154               |   | שינוי         | 7168/ג             |
| 12/6/1994  | 4222               |   | שינוי         | 7697/ג             |
| 24/2/1994  | 4194               |   | שינוי         | 7744/ג             |
| 16/8/2009  | 4942               |   | ללא שינוי     | 8056/ג             |
| 29/6/1997  | 4538               |   | שינוי         | 8576/ג             |
| 10/12/2000 | 4942               |   | שינוי         | 8755/ג             |
| 21/6/1998  | 4656               |   | ללא שינוי     | 9307/ג             |
| 19/9/2000  | 4921               |   | ללא שינוי     | 11557/ג            |
| 7/3/2002   | 5058               |   | שינוי         | 11659/ג            |
| 12/9/2002  | 5112               |   | שינוי         | 11738/ג            |
| 27/3/2006  | 5511               |   | ללא שינוי     | 14808/ג            |
| 28/8/2006  | 5570               |   | שינוי         | 15445/ג            |
| 26/2/2007  | 5633               |   | שינוי         | 15644/ג            |
| 3/3/2009   | 5924               | ללא שינוי   | 17132/ג       |                    |
| 26/1/2011  | 6193               | שינוי   | 17406/ג       |                    |
| 17/3/2011  | 6214               | ללא שינוי   | 18090/ג       |                    |
| 21/10/2010 | 6147               | ללא שינוי   | 18162/ג       |                    |
| 27/2/2011  | 6204               | ללא שינוי   | 18368/ג       |                    |
| 5/1/2012   | 6354               | גובלת   | 18394/ג       |                    |
| 8/11/2010  | 6158               | שינוי   | 18218/ג       |                    |
| 8/11/2010  | 6158               | ללא שינוי   | 18219/ג       |                    |
| 17/3/2011  | 6214               | ללא שינוי   | 18436/ג       |                    |
| 14/6/2012  | 6431               | ללא שינוי   | 19107/ג       |                    |
| 22/8/2012  | 6463               | ללא שינוי   | 19129/ג       |                    |
| 17/8/1992  | 4034               | שינוי   | 55/במ         |                    |
| 6/7/2014   | 6830               | כפיפות  | 20678 /ג      |                    |
| 28/6/2012  | 6439               | כפיפות  | 1/297/מק/יק   |                    |
| 28/6/2012  | 6439               | כפיפות  | 2/297/מק/יק   |                    |
| 22/3/2005  | 5381               | ללא שינוי   | 36/7744/מק/ג  |                    |
| 26/4/2006  | 5522               | שינוי   | 43/4340/מק/ג  |                    |
| 24/3/2009  | 5934               | ללא שינוי   | 47/4340/מק/ג  |                    |
| 5/12/1996  | 4464               | שינוי   | 006/7697/מק/ג |                    |
| 19/6/1997  | 4534               | שינוי   | 05/55/מק/ג    |                    |
| 10/2/2003  | 5157               | שינוי   | 29/55/מק/ג    |                    |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך      | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מ"מ קני"מ | תחולה | סוג המסמך     |
|--------------|-----------|-----------------|-------------------|---------------|-------------|-----------|-------|---------------|
|              |           | אדרי' זהבי איתי | 11/11/2011        | ל"ר           | 24          | ל"ר       | מחייב | הוראות התכנית |
|              |           | אדרי' זהבי איתי | 11/11/2011        | 1             | ל"ר         | 1:1250    | מחייב | תשריט התכנית  |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על 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/<br>חלקה | דוא"ל                | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                             | שם ומספר<br>תאגיד / שם<br>רשות<br>מקומית   | מספר<br>רשיון | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש<br>התוכנית |
|--------------|----------------------|------------|--------|------------|-----------------------------------|--|---------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------|
|              | liorl@yoqneam.org.il | 04-9894641 | לי"ר   | 04-9596031 | ת.ד. 1 מיקוד 20692<br>יוקנעם עלית | ועדה מקומית<br>לתכנון ובניה<br>יוקנעם עלית | לי"ר          | לי"ר      | לי"ר              | לי"ר         | מגיש<br>התוכנית |

### 1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל                | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                             | שם ומספר<br>תאגיד / שם<br>רשות מקומית      | מספר<br>רשיון | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה | מקצוע /<br>תואר | יזם בפועל |
|----------------------|------------|--------|------------|-----------------------------------|--|---------------|-----------|-------------------|-----------------|-----------|
| liorl@yoqneam.org.il | 04-9894641 | לי"ר   | 04-9596031 | ת.ד. 1 מיקוד 20692<br>יוקנעם עלית | ועדה מקומית<br>לתכנון ובניה<br>יוקנעם 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 תאגיד / שם<br>רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה | מקצוע /<br>תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-------|
| לי"ר  | 0406558211 | לי"ר   | 04-6558211 | החרמון 2 נצרת עלית                | מונהל מקרקעי ישראל                 | לי"ר      | לי"ר              | לי"ר            | בעלים |
| לי"ר  | 04-9894641 | לי"ר   | 04-9596031 | ת.ד. 1 מיקוד 20692<br>יוקנעם עלית | עיריית יוקנעם עלית                 | לי"ר      | לי"ר              | לי"ר            | הכירה |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                                       | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת             | שם ומספר<br>תאגיד /<br>שם רשות<br>מקומית | מספר<br>רשיון | מספר זהות  | שם פרטי<br>ומשפחה | מקצוע /<br>תואר | עורך<br>ראשי |
|---|------------|-------------|------------|-------------------|--|---------------|------------|-------------------|-----------------|--------------|
| ZEHAVYI@netvision.net.il<br>Itay@zehavy.com | 04-6456678 | 052-4733052 | 04-6456678 | 17910 מושב ציפורי | מושב ציפורי<br>אדריכלים                  | 086522        | 0584982395 | זהבי אייתי        | אדריכל          | עורך<br>ראשי |
| לי"ר  | 04-8215586 | לי"ר        | 04-8215583 | המסילה 22, נשר    | אלדב<br>נטוביץ<br>בני"ב                  | 1004          | לי"ר       | דוד אפלכאום       | מודד<br>מוסמך   | 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 תכנוני, יעודי קרקע וזכויות בנייה בהתאמה למצב קיים ולגבולות רשומים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הסדרת מצב תכנוני הסדרת יעודי קרקע- בתחום תכנית ג/4340.
- הגדרת זכויות בנייה למגורים, מסחר, ספורט ומבני ציבור.
- קביעת הוראות בניה ופיתוח בהתאם.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 546.17 |
|-------------------------|--------|

| הערות                              | סה"כ מוצע בתוכנית |         | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|------------------------------------|-------------------|---------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|                                    | מתארי             | מפורט   |                         |           |          |                |
| ביחס לתכנית מתאר ג/4340            | ---               | 158,039 | +20,887                 | 137,152   | מ"ר      | מגורים         |
| ביחס לתכנית מתאר ג/4340            | --                | 1484    | 0                       | 1484      | מס' יח"ד |                |
| לפי 100% כולל 1002 מ"ר מתא שטח 321 | ---               | 78,860  | +23,658                 | 55,202    | מ"ר      | מבני ציבור     |
| כולל 1002 מ"ר מתא שטח 321          | ---               | 1795    | +1370.12                | 424.88    | מ"ר      | מסחר           |

**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' 14-12), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפומים |  | תאי שטח               | יעד                 |
|----------------|--|-----------------------|---------------------|
| אתר עתיקות     |  |                       |                     |
|                |  | 1-93                  | מגורים א'           |
|                |  | 94-108, 111-207       | מגורים ב'           |
|                |  | 210-253               | מגורים ג'           |
|                |  | 301-317, 320-324      | מבנים ומוסדות ציבור |
|                |  | 332-333               | מסחר                |
|                |  | 417-443, 415, 401-411 | שצ"פ                |
|                |  | 520-530, 560, 561     | דרך משולבת          |
|                |  | 532-559               | חניון               |
|                |  | 501-518               | דרך מאושרת          |
|                |  | 450                   | שטח ספורט ונופש     |

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

| אחוזים | מצב מוצע |                     | יעד   | מצב מאושר |                     |
|--------|----------|---------------------|-------|-----------|---------------------|
|        | דונם     | מגורים              |       | דונם      | יעד                 |
| 9.0    | 49.06    | מגורים א'           | 10.7  | 58.40     | מגורים א'           |
| 17.58  | 96.03    | מגורים ב'           | 15.1  | 82.74     | מגורים ב'           |
| 7.87   | 43.56    | מגורים ג'           | 8.4   | 45.96     | מגורים ג'           |
| 0.22   | 1.22     | מסחר                | 0.83  | 4.56      | מסחר                |
| 14.43  | 78.86    | מבנים ומוסדות ציבור | 14.2  | 77.52     | מבנים ומוסדות ציבור |
| 25.64  | 139.98   | שצ"פ                | 27.7  | 151.45    | שצ"פ                |
| 7.08   | 38.64    | דרך משולבת          | 5.02  | 27.46     | דרך משולבת          |
| 12.10  | 66.14    | דרך מאושרת          | 12.10 | 66.11     | דרך מאושרת          |
| 3.814  | 20.56    | חניון               | 3.35  | 18.33     | חניון               |
| 2.23   | 12.12    | ספורט ונופש         | 2.50  | 13.64     | ספורט ונופש         |
| 100    | 546.17   |                     | 100   | 546.17    | סה"כ                |

**4 יעודי קרקע ושימושים**

|   |   |
|---|---|
| <b>4.1 מגורים א'</b>  |   |
| <b>4.1.1 שימושים</b>  |   |
| א. בהתאם לתכנית מאושרת ג/4340 וכל התכניות שבאו אחריה.   |   |
| ב. יותרו מבני מגורים חד או דו-קומתיים. עד 2 יח"ד למגרש, חניית רכב פרטי מקורה, מחסן דירתי ומחסני גינה לדירות צמודות הקרקע (כפוף להערה 8 בטבלה 5).            |   |
| ג. יותר שמוש למשרדי בעל מקצוע חופשי (המתגורר באופן קבוע בבית המגורים), בשטח של עד 30 מ"ר מסה"כ זכויות מותרות לבניה, ובתנאי שאינו מהווה מטרד לשכנים ולסביבה. |   |
| <b>4.1.2 הוראות</b>   |   |
| א. <b>היתר בניה</b>   | היתר בניה מותנה באשור תכנון כולל של כל המגרש כולל גינון ופיתוח ופתרון חניות בתוך המגרש.   |
| ב. <b>חניה מקורה</b>  | תותר חניה מקורה (לא פחות מ-2 מקומות חניה ליח"ד) בקו 0 למגרש הגובל ולדרך בתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש ובכפוף למשלוח הודעה למגרש הגובל ובקשה להסכמתו. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת לחניה בקווי בנין 0. יותר עד 30 מ"ר עבור חניה ל-2 מקומות חניה מקורות יחדיו.<br><b>לא יותר ניוד בין החניה ליתר שטחי השירות.</b><br>יותר שמוש בגג החניה המקורה בלבד (עד קו 0 קדמי) לצורך מרפסת או גינה במקרים שהתכנית מאפשרת זכויות לחניה מסוג זה. |
| ג. <b>קירות תומכים ודוונג</b>   | במידה ונוצרים קירות תומכים מעל גובה 1.80 מ' חלה חובת דירוג הקיר. הדירוג יהיה ברווחים של 60 ס"מ, כאשר המרווח ימולה באדמה גננית ומגונן ע"י המבקש הבקשה. קירות תומכים יתוכננו בלווי מהנדס קונסטרוקציה וחשובים סטטים, הקיר יבוצע בחיפוי אבן לקט מקומית ובאשור הוועדה המקומית. במקרים של קירות תומכים לחניות מקורות, שטח הקירות לא יחושב במנין השטחים.   |
| ד. <b>מגורים עם הנחיות מיוחדות</b>  | בתאי השטח המסומנים עם הנחיות מיוחדות (מעבר הולכי רגל או מעבר כלי רכב) יותר מעבר זה לטובת כלל הדיירים ובתחזוקת הדיירים. לא תותר כל בניה בשטח זה. שטח זה ישמש למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, חניות, תשתיות ומתקני דרך גינון ופיתוח.  |

|   |  |
|---|--|
| <b>4.2 מגורים ב'</b>  |  |
| <b>4.2.1 שימושים</b>  |  |
| א. בהתאם לתכנית מאושרת ג/4340 וכל תכנית שבאה אחריה.   |  |
| ב. יותרו מבני מגורים דו-קומתיים מעל מפלס דרך ותלת קומתיים מתחת למפלס הדרך (5 קומות סה"כ) ומחסני גינה לדירות צמודות הקרקע. (כפוף להערה 8 בטבלה 5). |  |
| <b>4.2.2 הוראות</b>   |  |
| א. <b>היתר בניה</b>   | היתר בניה מותנה באשור תכנון כולל של כל המגרש כולל, גינון, קירות תמך ופיתוח ופתרון חניות בתוך המגרש. (לשיקול דעת של מהנדס הוועדה המקומית)   |
| ב. <b>הנחיות מיוחדות</b>  | בשטחים המסומנים בהנחיות מיוחדות לא תותר כל בניה אלא גינון ופיתוח בלבד לטובת כלל הדיירים ובתחזוקת הדיירים. בתאי שטח הסמוכים לדרך מאושרת ניתן להשתמש לצורך חניות רכב פרטי.   |
| ג. <b>גג חניה מקורה</b>   | יותר שמוש בגג החניה המקורה בלבד (עד קו 0 קדמי) לצורך מרפסת או גינה במקרים שהתכנית מאפשרת זכויות לחניה מסוג זה.<br>יותר עד 30 מ"ר עבור חניה ל-2 מקומות חניה מקורות יחדיו.<br><b>לא יותר ניוד בין החניה ליתר שטחי השירות.</b>      |
| ד. <b>מגורים עם הנחיות מיוחדות</b>  | בתאי השטח המסומנים עם הנחיות מיוחדות (מעבר הולכי רגל או מעבר כלי רכב) יותר מעבר זה לטובת כלל הדיירים ובתחזוקת הדיירים. לא תותר כל בניה בשטח זה. שטח זה ישמש למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, חניות, תשתיות ומתקני דרך גינון ופיתוח. |

|  |   |
|--|---|
| <b>4.3 מגורים ג'</b>   |   |
| <b>4.3.1 שימושים</b>   |   |
| א. בהתאם לתכנית מאושרת ג/4340 וכל תכנית שבאה אחריה.  |   |
| ב. יותרו מבני מגורים תלת-קומתיים מעל מפלס דרך ותלת קומתיים מתחת למפלס הדרך (6 קומות סה"כ), ומחסן דירתי בהתאם לטבלה 5 במסמך זה. |   |
| <b>4.3.2 הוראות</b>  |   |
| א. <b>היתר בניה</b>  | היתר בניה ינתן לתכנון כולל של כל המגרש כולל, גינון ופיתוח ופתרון חניות בתוך המגרש. (לשיקול דעת של מהנדס הוועדה המקומית)   |
| ב. <b>גג חניה מקורה</b>  | יותר שמוש בגג החניה המקורה בלבד (עד קו 0 קדמי) לצורך מרפסת או גינה במקרים שהתכנית מאפשרת זכויות לחניה מסוג זה. יותר עד 30 מ"ר עבור חניה ל-2 מקומות חניה מקורות יחדיו. <b>לא יותר ניוד בין החניה ליתר שטחי השירות.</b> |

|             |                            |   |
|-------------|----------------------------|---|
| ג.          | הנחיות מיוחדות             | בשטחים המסומנים בהנחיות מיוחדות לא תותר כל בניה אלא גינון ופיתוח בלבד לטובת כלל הדיירים ובתחזוקת הדיירים. בתאי שטח הסמוכים לדרך מאושרת ניתן להשתמש לצורך חניות.   |
| <b>4.4</b>  | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b> |   |
| 4.4.1       | שימושים                    |   |
| א.          |                            | בהתאם לתכנית מאושרת ג/4340 וכל תכנית שבה אחריה.   |
| ב.          |                            | יותר שמושים למבנים ציבוריים על פי הגדרתם בחוק כגון: גני ילדים, ספרייה, מועדון, מרפאות, חניה ציבורית וכד' וכל השמושים הנלווים לכך. יותר פיתוח אינטנסיבי לרבות סוללות גינון, מסלעות, שבילים ומתקנים.  |
| 4.4.2       | הוראות                     |   |
| א.          | היתר בניה                  | היתר בניה ינתן לתכנון כולל של 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.   |
| <b>4.5</b>  | <b>מסחר</b>                |   |
| 4.5.1       | שימושים                    |   |
| א.          |                            | בהתאם לתכנית מאושרת ג/8056.   |
| ב.          |                            | כן יותר שמושים למבנים ציבוריים על פי הגדרתם בחוק כגון: גני ילדים, ספרייה, מועדון, מרפאות בית כנסת וכד'  |
| 4.5.2       | הוראות                     |   |
| א.          | היתר בניה                  | היתר בניה ינתן לתכנון כולל של 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.   |
| <b>4.6</b>  | <b>דרך מאושרת</b>          |   |
| 4.6.1       | שימושים                    |   |
| א.          |                            | שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניות, תשתיות ומתקני דרך גינון ופיתוח. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.  |
| <b>4.7</b>  | <b>שצ"פ</b>                |   |
| 4.7.1       | שימושים                    |   |
| א.          |                            | בשטח זה יותר ביצוע גינון, פיתוח, שבילים מתקני משחקים ותשתיות הנדסיות בלבד (חדר טרפו' וכד' כפוף להגשת תשריט אחד וחלוקה למתקנים אלה). כמו כן יותר מתקני ספורט ובלבד שלא תפגע זכות המעבר לכלל הציבור. יותר קירוי קל להצללת מתקני המשחקים. (שטח הקירוי לא יכלל בחישוב השטחים) |
| <b>4.8</b>  | <b>חניון</b>               |   |
| 4.8.1       | שימושים                    |   |
| א.          |                            | בשטח זה יותר בצוע חניות, מדרכות, גישות הולכי רגל, טיילת, מע' תאורה, גינון ותשתיות הנדסיות בלבד (חדר טרנספו' וכד').  |
| <b>4.9</b>  | <b>שטח ספורט</b>           |   |
| 4.9.1       | שימושים                    |   |
| א.          |                            | בהתאם לתכנית מאושרת ג/8576 וכל תכנית שבה אחריה.   |
| ב.          |                            | יותר שמושים למבני ספורט ומבני ציבור על פי הגדרתם בחוק כגון: בריכת שחיה, מגרשי ספורט, מועדון ספורט, מתנ"ס וכד' וכל השמושים הנלווים.  |
| 4.9.2       | הוראות                     |   |
| א.          | היתר בניה                  | היתר בניה ינתן לתכנון כולל של 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.   |
| <b>4.10</b> | <b>דרך משולבת</b>          |   |
| 4.10.1      | שימושים                    |   |
| א.          |                            | שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, שביל אופניים, חניות גינון ופיתוח. שטח זה יתוכנן ויפותח כדרך משולבת הכוללת תנועה וגינון. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.   |

## 5.0 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | צידו שמאל | צידו ימני | קווי בנין (מטר) (2) | צידו | קדמ | מספר קומות (3) |             | הכסית                   | גובה מבנה (מטר) (3)                          | מספר יח"ד למגורש (10) | אחוזי בניה (%) (7)   | שטח בניה ב- % (שטח ומתחת לכניסה הקובעת)      |       | גודל מגרש מזערי (מ"ר) (6)  | מס' תח' שטח | יעוד          |
|-------|-----------|-----------|---------------------|------|-----|----------------|-------------|-------------------------|--|-----------------------|----------------------|--|-------|--|-------------|---------------|
|       |           |           |                     |      |     | מספר מכל       | מספר הקובעת |                         |  |                       |                      | שורות (8)                                    | עיקרי |  |             |               |
| 4     | 3         | 3         | או לפי הקיים בהיתר  | 3    | 5   | 1              | 2           | הכסית                   | גובה מבנה 8.5 מ' גובה שטוח 9.5 מ' גובה רעפים | ---                   | 70% עד 30+ מ"ר לתניה | 15% חניות מקורות יחידיו (מתחת הכניסה הקובעת) | 55%   | 330  | 1-90        | מגורים א' מ'א |
| 4     | 3         | 3         | או לפי הקיים בהיתר  | 3    | 3   | 3              | 2           | הכסית עפ"י תכנית מאושרת |  | ---                   | 135%                 | 15%  | ---   | 94,95,98<br>96,99  | 2           |               |
| 4     | 3         | 3         | או לפי הקיים בהיתר  | 3    | 5   | 3              | 2           |                         |  | ---                   | 115%                 | 15%  | ---   | 100,101,104,105,107,108<br>102,106<br>103                          | 100-108     |               |
| 4     | 3         | 3         | או לפי הקיים בהיתר  | 3    | 5   | 3              | 2           |                         |  | ---                   | 115%                 | 15%  | ---   | 117<br>111-116   | 111-117     |               |
| 4     | 0         | 0         | או לפי הקיים בהיתר  | 3    | 5   | 3              | 2           |                         | לפי מס' הקומות המותר                         | ---                   | 130%                 | 20%  | ---   | 119,126-128<br>120-121,129-132<br>125<br>123<br>122,124<br>133-134 | 119-134     |               |
| 4     | 3         | 3         | או לפי הקיים בהיתר  | 3    | 5   | 3              | 2           |                         |  | ---                   | 130%                 | 20%  | ---   | 135-141<br>142   | 135-142     |               |
| 4     | 3         | 3         | או לפי הקיים בהיתר  | 3    | 5   | 3              | 2           |                         |  | ---                   | ---                  | ---  | ---   | 143-151<br>152-156   | 143-156     |               |

27/07/2014

עמוד 12 מתוך 24

| אזורי | קווי בנין (מטר) (2) (5) |      | קדמי | (4) קומות (ג) |      | גובה מבנה (מטר) (3)        | מספר יחיד למגורש (10) | אחוזי בניה כוללים (%) (7) | שטח בניה ב- % (מעל ומתחת לפניסה הקובעת) (8) |               | שטח מגרש מזערי (מ"ר) (6) | מס' תא שטח                       |         | יער |
|-------|-------------------------|------|------|---------------|------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|---|---------------|--------------------------|----------------------------------|---------|-----|
|       | צדדי                    | שמאל |      | צדדי          | ימני |                            |                       |                           | מנתח  | לפניסה הקובעת |                          | שרות (8)                         | עוקרי   |     |
| 4     | 3                       | 3    | 0    | 5             | 3    | ---                        | ---                   | 130%                      | 20%   | 110%          | ---                      | 157-161<br>162-163<br>164        | 157-164 |     |
|       | 3                       | 3    | 3    | 5             | 3    | לפי מס' הקומות במבנה הקיים | ---                   | 130%                      | 20%   | 110%          | עפ"י הקיים בחלוקה מאושרת | 166-171<br>165<br>178<br>172-177 | 165-178 |     |

| אזורי | קווי בנין (מטר) (2) (5) |      | קדמי | (4) קומות (ג) |      | גובה מבנה (מטר) (3)     | מספר יחיד למגורש (10) | אחוזי בניה כוללים (%) (7) | שטח בניה ב- % (מעל ומתחת לפניסה הקובעת) (8) |               | שטח מגרש מזערי (מ"ר) (6) | מס' תא שטח   |   | יער       |
|-------|-------------------------|------|------|---------------|------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|---|---------------|--------------------------|--|---|-----------|
|       | צדדי                    | שמאל |      | צדדי          | ימני |                         |                       |                           | מנתח  | לפניסה הקובעת |                          | מקלט   | עוקרי   |           |
| 4     | 3                       | 3    | 3    | 5             | 3    | לפי מס' הקומות המותר    | ---                   | 130%                      | 20%   | 110%          | עפ"י הקיים בחלוקה מאושרת | 179<br>180<br>181<br>182-183<br>184-190<br>191-193<br>200-205<br>* 194-199<br>206  | 179-181   | מגורים ב' |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 15%   | 110%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 15%   | 100%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 100%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 110%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 110%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 110%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 110%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 110%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 110%          |                          |  |   |           |
| 4     | 0                       | 3    | 3    | 3             | 3    | תכנית עפ"י מבנית מאושרת | ---                   | 145%                      | 15%   | 130%          | עפ"י הקיים בחלוקה מאושרת | 211-214<br>222<br>215-219<br>219-221<br>210<br>223-225<br>229<br>226-228<br>230<br>237-244<br>231,245<br>232,234<br>236,235<br>233<br>246<br>247<br>248<br>249 | 215-221<br>223-229<br>231-236<br>245,<br>246-249* | מגורים ג' |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 15%   | 125%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 15%   | 120%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 120%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 120%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 120%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 120%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 120%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 120%          |                          |  |   |           |
|       |                         |      |      |               |      |                         |                       |                           | 20%   | 120%          |                          |  |   |           |

27/07/2014

עמוד 13 מתוך 24

| מספר קומות(1), (4) |      | מספר קומות(2), (5) |      | מספר קומות(3), (4) |      | מספר קומות(1), (4)          |      | מספר קומות(2), (5) |      | מספר קומות(3), (4) |      | מספר קומות(1), (4) |      | מספר קומות(2), (5) |      | מספר קומות(3), (4) |      | מספר קומות(1), (4) |      | מספר קומות(2), (5) |      | מספר קומות(3), (4) |      | מספר קומות(1), (4) |      | מספר קומות(2), (5) |      |      |
|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|-----------------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|------|
| אחורי              | צדדי | צדדי               | צדדי | צדדי               | צדדי | צדדי                        | צדדי | צדדי               | צדדי | צדדי               | צדדי | צדדי               | צדדי | צדדי               | צדדי | צדדי               | צדדי | צדדי               | צדדי | צדדי               | צדדי | צדדי               | צדדי | צדדי               | צדדי | צדדי               | צדדי | צדדי |
| 5                  | 4    | 4                  | 5    | 1                  | 2    | 17                          | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---  |
| 4                  | 0    | 0                  | 5    | 1                  | 2    | גג שטוח<br>9 מ' גג<br>רעפים | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---  |
| 4                  | 3    | 3                  | 5    | ---                | 4    | 12                          | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---  |
| 5                  | 3    | 3                  | 5    | 1                  | 1    | 3                           | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---                | ---  | ---  |

1. תותר קומת חניה בקומת עמודים מפולשת לכוון הדרך המאושרת במידה ותנאי הטופוגרפיה מאפשרים זאת, אך במבנים בהם קיימת חניה זאת בהיתר קודם.  
 2. במגורים א' - לכל יחיד יותרו 30 מ"ר (עבור מרחב מוגן, מחסן, חדר טכני וכו') ובנוסף עד 30 מ"ר עבור חניה ל-2 מקומות חניה מקורות יחדיו ותותר חניה מקורה ל-2 רכבים בקווי בנין קדמי וצידי 0-1, והקמת מחסן מתחת לחניה במידה ותנאי הטופוגרפיה מאפשרים זאת ובכפוף לזכויות המותרות בשטחי שרות. לא יותר יחיד בין החניה ליחיד שטחי השירות.  
 3. גובה המבנים יימדד מקצה הבניין העליון לגובה 0.00 בכל נקי ונקי, 0.00 יקבע לפי כניסה קובעת לבנין (מלבד מגורים)הגובה לא כולל מתקנים טכניים ומסתורים לפי הנחיות הועדה המקומית.  
 4. תותר העברת אחווי בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובמסגרת בקשה להקלה.  
 5. קווי בנין: חריגות המבנים הקיימים (על פי היתר הבניה המקורי) מקווי בנין המוצעים, תקפות ומאושרות.  
 6. גודל מגרש באזורי המגורים יהיה כפי שמופיע בתשריט-לא תאושר חלוקת משנה למגרשים הקטנים מהמופיע בתשריט אלא במקרים בהם לא ניתן לנצל באופן אחר את זכויות הבניה ובכפוף לאשר מהנדס הוועדה.  
 7. למען הסר ספק, תכנית זו אינה מפחיתה זכויות בניה העולות על המצוין בטבלה זו ושאושרו במסגרת תכנית נקודתית קדמת לתכנית זו.  
 8. תותר הקמת מחסני גינה במרווח אפס בקו בנין ציד או אחורי בלבד בשטח של עד 6 מ"ר. המחסנים יהיו בנויים בבניה קונבנציונלית או מעץ. גג המחסן יהיה בחיפוי רעפים. למעט הבניה בעץ, גמר הקירות יהיה בטוח או באבן בלבד. הקמת מחסנים אלו תהפך למגורים א'. במגורים ב', ג' תותר הקמת מחסנים אך ורק עבור דירות צמודות קרקע.  
 9. לשיקול דעת הוועדה המקומית תותר חריגה מקווי בנין המוצעים בתכנית זו עד לקו 0 בגבול המשותף עם חלקות פנימיות אשר ייעודן מגורים וכן מתפקדות כחניה או זכות מעבר או שאינן מבוטלות וכן מוגדרות בתכנית זו כתאי שטח ללא זכויות בניה. \* בתאי שטח 199-156, 152-246, 152-246, יותר קו בנין צדדי בהתאם לקונטור מבנה קיים ובהמשך לו כתוספת בניה להרחבת דירות קיימות.  
 10. מסי יחיד בכל תא שטח רלוונטי יהיה כפי שמופיע בהיתרי הבניה.

**6. הוראות נוספות**

|   |  |
|---|--|
| <b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>   |  |
| 6.1.1 תנאי להיתרי בניה הינו אישור עיריית יקנעם עילית בנושא חיבור לתשתיות .  |  |
| 6.1.2 אישור מהנדס העיר בנושא חזיתות וחומרי גמר. (כולל טיפול בחזית חמישית-גגות).   |  |
| 6.1.3 הגשת תצ"ר ואשורו בוועדה המקומית ככל שלא קיים תצ"ר מסודר.  |  |
| 6.1.4 תנאי להיתר בניה לתוספות בבתים משותפים הינו הכנת תכנית אב-טיפוס .  |  |
| 6.1.5 במידה ונוצרים קירות תומכים מעל גובה 1.80 מ' חלה חובת דירוג הקיר. הדירוג יהיה ברווחים של 60 ס"מ, כאשר המרווח ימולה באדמה גנטית ומגוון ע"י המבקש הבקשה. |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>6.2 תשתיות</b>  |  |
| 1. <b>מים:</b><br>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.  |  |
| 2. <b>ניקוז:</b><br>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.                                |  |
| 3. <b>ביוב:</b><br>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</b>   |  |
| השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965. |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>6.4 היטל השבחה</b>   |  |
| הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>6.5 הוראות עיצוב אדריכלי</b>   |  |
| א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה למבני ציבור 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. במקרה של בית מגורים נספח זה יהא חלק ממסמכי הבקשה להיתר. |  |
| ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.   |  |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>6.6 חלוקה ורישום</b>        |  |
| א. חלוקה ורישום יהיו עפ"י דין. |  |

**6.7 פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או 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 שיאושר 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 ומתקנים פוטולטאים

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. תותר הקמת מעי פוטולטאית על גגות מבני מגורים/מבני ציבור/מסחר בתנאי שלמבנה היתר בניה ובתנאי אשור חבי חשמל, הגנת הסביבה והוועדה המקומית. על מגיש הבקשה להגיש פתרון אדריכלי המשתלב במבנה הקיים, ונותן מענה להסתרת המעי מכל כוון. פתרון זה יוצג כהדמיה תלת מימדית על צילום המבנה וכפוף לאישור מהנדס העיר.
- ד. הפתרון התכנוני (תכנון חזית חמישית) טעון אישור מהנדס העיר והוועדה המקומית.

### 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.

### 6.13 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים המופיעים בתשריט ואשר נבנו עד 31.12.2012 ומבנים הקיימים מלפני 1965.  
על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:  
א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

### 6.14 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 חשמל.  
 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 לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

| מצייר הקו | מהתיל הקיצוני/מהכבל/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                                 |
|           | 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 עבודות 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 ההיתר 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)

## 6.15 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:

- 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.
- על בקשה להיתר 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).

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

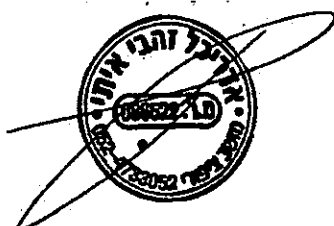
| מספר שלב                 | תאור שלב | התנייה |
|--------------------------|----------|--------|
| 1                        | לי"ר     | לי"ר   |
| <b>7.2 מימוש התוכנית</b> |          |        |

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מיידי.

**8. חתימות**

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

|  |        |                        |              |
|--|--------|------------------------|--------------|
| שם:  | חתימה: | תאריך:                 | עורך התוכנית |
| זהבי איתי<br>תאגיד:<br>זהבי איתי אדריכלים בע"מ |        | 17/7/14<br>מספר תאגיד: |              |



|                              |        |   |           |
|------------------------------|--------|---|-----------|
| שם:                          | חתימה: | תאריך:  | יזם בפועל |
| תאגיד:<br>עיריית יוקנעם עלית |        | מספר תאגיד:<br>הועדה המקומית לתכנון ובניה יקנעם עילית |           |

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

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

תוכנית מספר: ג/20328 שם התוכנית: "הסדרת מצב תכנוני בתחום תכנית ג/4340"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 17/7/2014 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     | תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>     |
|    | 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  | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> . | 4.1          |                                  |
|    | V  | קיום תשריט מצב מאושר  | 4.3          |                                  |
|    | V  | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.                                    | 4.4          |                                  |
|    | V  | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)                |              |                                  |
|    | V  | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)                                    |              |                                  |
|    | V  | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט  |              |                                  |
|    | V  | מספר התוכנית  |              | התאמה בין התשריט 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          |                                  |

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

| לא | כן | נושא  | סעיף<br>בנוהל | תחום<br>הבדיקה                      |
|----|----|---|---------------|-------------------------------------|
| V  |    | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>  |               | 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 הנוגעות 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<br>14     | טפסים<br>נוספים<br>(4)              |
|    | V  | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע  | 1.8           |                                     |
| V  |    | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?  |               | חומרי חפירה ומילוי<br>(5)           |
| V  |    | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?   |               |                                     |
| V  |    | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?   |               | רדיוסי מגן<br>(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 התוכנית 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<br>בפני רעידות          |
| V  |    | בתכנית שמשנה שימוש או עוד 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 <sup>(7)</sup> |

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> 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/20238 ששמה "הסדרת מצב תכנוני בתחום תכנית ג/4340" (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 ידיו/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.



17/7/14

חתימת המצהיר

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

מספר התוכנית : ג/20328

**רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:**

- 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: 3-05-2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית קו כחול-(בלבד) ברמה אנליטית/מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

|   |                         |                        |                              |
|---|-------------------------|------------------------|------------------------------|
| מודד מוסמך רשיון מס' 807<br>אפלביאם דויד<br>תאריך: <u>3-05-2011</u> | חתימה: <u>04-821553</u> | מספר רשיון: <u>807</u> | שם המודד: <u>דוד אפלביאם</u> |
|---|-------------------------|------------------------|------------------------------|

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 | חתימה | תאריך |
|----------|------------|-------|-------|



**12. נספח הליכים סטטוטוריים**

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |       |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|                                      |                     |                    |       |

\* תכנית זו אינה משנה את התכנית המופקדת והיא תחול גם על תכנית זו לכשתאושר.

טרם אישרה 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 השניה לעניין סביבה חופית                 | • התוספת אינה חלה. |          |             |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | • התוספת אינה חלה. |          |             |              |

| אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק   |              |                             |
|------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| התוכנית נקבעה                      | תאריך ההחלטה | החלטה                       |
| טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר |              | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |