

2000257645-1

תכנית מס' ג/20678

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
2014-05-28  
נתקבל  
ד"ר ירון מילר

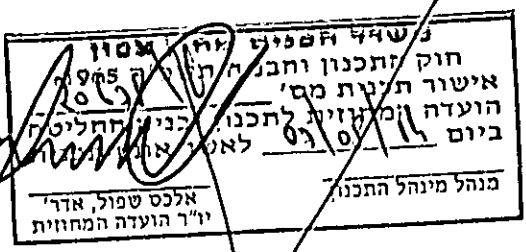
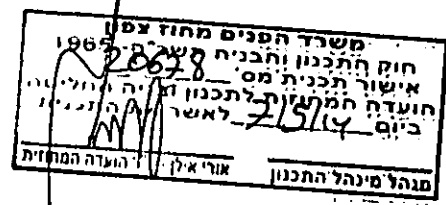
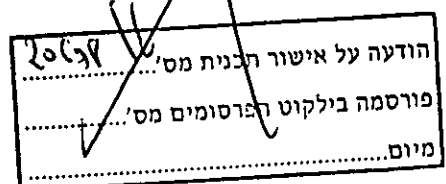
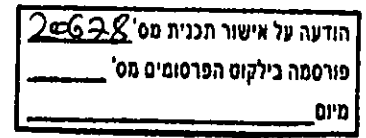
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20678

שם תוכנית: הוראות בניוי ועצוב אדריכלי בתחום יוקנעם-  
חדרי יציאה לגג

מחוז: הצפון  
מרחב תכנון מקומי: יוקנעם עלית  
סוג תוכנית: מפורטת

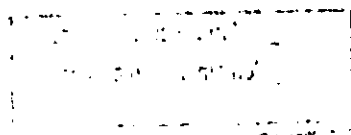
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר זכויות והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי באזורי המגורים, ברחבי העיר יוקנעם בנוגע לתוספת חדרי יציאה לגגות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

הוראות בינוי ועצוב אדריכלי בתחום יוקנעם  
חדרי יציאה לגג

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

20678/ג

מספר התוכנית

3762.16 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

שלב

**1.3 מהדורות**

• מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

17/5/2004 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

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

ועדה מחוזית

• לייר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי יוקנעם עלית

קאורדינטה X 207,500  
קאורדינטה Y 727,000

**1.5.2 תיאור מקום** בכל רחבי יקנעם עילית- באזורי מגורים בלבד

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית יקנעם עילית

התייחסות לתחום הרשות נפה • בכל תחום הרשות יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** ישוב יקנעם עילית

ימורסם ברשומות

שכונה לייר  
רחוב לייר  
מספר בית לייר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11085	מוסדר	חלק מהגוש	---	3
11086	מוסדר	חלק מהגוש	32-34	31,35
11092	מוסדר	חלק מהגוש	63,66,69,79,82	1,2,6,7,43,62,65,68
11093	מוסדר	חלק מהגוש	11-18,29-36,62,63,78,80,83,87-100,102-104,108-114,118,138,148-171,173-179,180-188,193-199,201,206,207,209,211,213,216,218,220-244,247-271	27-28,40-43,55,190,192
11094	מוסדר	חלק מהגוש	47-60,98,100,102,104,106,108,110,112,114,116,118,120,122,136,137,139,142,152-158,216,168-214	144,215
11097	מוסדר	חלק מהגוש	43,69,70,114,131,132,140,160,162,156,158,164,166,168,170,184,193-260,262-264,266-276,278-305	182
11098	מוסדר	חלק מהגוש	24,108,109,111,124-129,112,131-147,149-158,165-167,180-201,252,176,180-201,245-250,257	12,119,171,208,299
11110	מוסדר	בשלמות	בשלמותו	
11116	מוסדר	בשלמות	בשלמותו	
11084	מוסדר	בשלמות	בשלמותו	
11495	מוסדר	בשלמות	בשלמותו	
11450	מוסדר	בשלמות	בשלמותו	
12090	מוסדר	בשלמות	בשלמותו	
12089	מוסדר	בשלמות	בשלמותו	

11866	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
12088	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
12627	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
11083	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
12565	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
12568	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
12570	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
12742	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
12569	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
12566	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
12741	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
12740	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
11081	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
12774	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
12796	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו
11079	• מוסדר	• בשלמות	• בשלמותו

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

<b>1.5.6</b>	<b>גושים ישנים</b>
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר
<b>1.5.7</b>	<b>מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות</b>
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר
<b>1.5.8</b>	<b>מרחבי תכנון גובלים בתוכנית</b>
חיפה	

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/297 וכל התכניות שבאו אחריה	• שינוי	שינוי בנושא הוראות בניוי ועצוב אדריכלי בלבד	3394	30/10/1986
ג/מ/55 וכל התכניות שבאו אחריה	• שינוי	1.1 תכנית זו באה להסדיר הוראות בנייה נוספות במסגרת הזכויות המוקנות בתכניות תקפות, ולא לגרוע מזכויות קיימות.	4034	13/8/1992
ג/9680 וכל התכניות שבאו אחריה	• שינוי	1.2 הוראות תכנית זו חלות על כל התכניות בתחום שיפוט יקנעם עילית, אלא אם נקבע אחרת מפורשות איסור חדרים על הגג, תקפות או חדשות.	5311	6/7/2004
ג/18486 (חיזוק מבנים ורעידות אדמה)	• ללא שינוי	1.3 ככל שכבר ישנן זכויות לחדרי יציאה לגג בתכנית תקפה, תכנית זו משלימה את הזכויות שבתוקף, עד מלוא היקף הזכויות הקבועות בתכנית זו.	6431	14/6/12012

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד"ר זחבי איתי	17.5.2014	---	19	--	מחייב	חוראות התוכנית
		אד"ר זחבי איתי	17.5.2014	1	--	1:10,000	מחייב	תשריט התוכנית +
		אד"ר זחבי איתי	17.5.2014	ל"ר	1	ל"ר	מנחה	סכמת בנין מצורפת לחוראות 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 החוראות על התשריטים.**

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Liorl@yocneam.org.il	04-9890260	לי"ר	04-9893266	ת.ד. 1 יקנעם עילית	לי"ר	ועדה מקומית יקנעם עילית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.2 יום במתל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Liorl@yocneam.org.il	04-9890260	לי"ר	04-9893266	ת.ד. 1 יקנעם עילית	לי"ר	ועדה מקומית יקנעם עילית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	בעלים חוכר
לי"ר	04-6558211	לי"ר	04-6558211	ת.ד. 580 נצרות עילית	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	• בעלים • חוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
liay@zehavy.com	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב ציפורי 17910	לי"ר	אדריכלים	086522	0584982395	זחבי איתי	אדריכל	• עורך ראשי

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
<u>בנין מגורים</u>	לעניין פרק זה, בנין שלפחות קומתו העליונה נועדה ומשמשת למגורים.
<u>גג</u>	המפלס העליון של תקרת קומת המגורים הגבוהה ביותר להלן "הקומה העליונה", כאשר הבנין בנוי בשני מפלסים או יותר, צרוף שטחי התיקרות בכל אחד מהמפלסים.
<u>גובה</u>	המרחק האנכי בין המפלס העליון של הרצפה לבין המפלס התחתון של התקרה או תקרת משנה באותו חלל, כמוגדר בידי התכנון והבניה. גובה המתקנים ההנדסיים יהיה המרחק האנכי כנ"ל בין המפלס העליון של הרצפה בקטע הצמוד לפתח היציאה לגג לבין הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן.
<u>החלקים הבנויים שעל גג הבנין</u>	כל המבנים על גג הבנין, לרבות: חדרי יציאה לגג, פרגולות, מתקנים הנדסיים וכו'.
<u>מרפסת הגג</u>	חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר ריצפתו מחוברת לרצפת דירה ודלת מעבר ביניהם, כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.
<u>עליית הגג</u>	חלל בגג משופע שמעל הקומה העליונה.
<u>קומה חלקית</u>	קומה עליונה או קומת ביניים שאינה חופפת את הקומה שמתחתיה.
<u>תכנית הרחבת דיור</u>	תכנית בנין עיר החלה על בניינים קיימים וכן על תכניות המפורטות הכוללות דגמים מחייבים של הרחבת שטחי מגורים
<u>תכנית עיצוב ארכיטקטוני</u>	1. חלק מתכנית בתוקף הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים הכלולים בה הוראות העיצוב מהוות חלק בלתי נפרד ממנה. 2. תכנית עיצוב אשר אישורה מתחייב כתנאי לקבלת היתר בניה והוכנה ע"פ הוראות תכנית בתוקף. התכנית כוללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים המוצעים בתחומה ואיננה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
<u>תכנית ראשית</u>	תכנית המתאר המאושרת על הוראותיה.

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**

לקבוע ההוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבתים משותפים ובתים צמודי קרקע, בגגות שטוחים וגגות רעפים, וכן לתת הנחיות בנושא טיפול בחזית חמישית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

השלמת ושינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום המגורים ברחבי יוקנעם עלית בנושא בניית חדרי יציאה לגג וטיפול בנושא חזית חמישית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית = הונם 3762.16 ד'

תעודות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (±/4) למצב המאושר	מצב מאושר	עפ"כ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	---	---	ללא שינוי	לי"ר	מ"ר	מגורים

הערות: 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' 15), גובר האמור בטבלה 5.



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
ל"ד	501	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

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
100%	3762.16	100%	3762.16
100%	3762.16	100%	3762.16

↩

יעוד		יעוד	
יעוד על פי תכנית מאושרת	סה"כ שטח	יעוד על פי תכנית מאושרת	סה"כ שטח
3762.16	3762.16	3762.16	3762.16

• הוראות תכנית זו יחולו על אזורי מגורים א', ב', ג', ד', מיוחד

**4 יעודי קרקע ושימושים**

(4.1)	שם ייעוד: יעוד על פי תכנית מאושרת (מגורים)
(4.1.1)	<b>שימושים</b>
א.	על פי תכנית מאושרת החלה במקום הרלוונטי
(4.1.2)	<b>הוראות</b>
א.	<p><b>הוראות למבנים ומתקנים הנדרשים על גג הבנין</b></p> <p>א. <b>מבנים ומתקנים מותרים:</b> לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בנין זולת המתקנים הבאים: 1. המשך חלל חדרי המדרגות המשותפים של הבנין, להלן " מגדלי המדרגות " 2. מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבנין כגון: חדרי מכונות המעלית, חדרי מכונות למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות סולאריות, אנטנה מרכזית, מתקני תקשורת לפי שיקולי דעת הועדה המקומית וכל מתקן הנדסי אחר שיידרש על פי כל חיקוק. ב. <b>מיקום:</b> המתקנים הנדסיים והמבנים למתקנים הנדסיים של הבנין יוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר. ג. <b>גובה:</b> גובהו של כל אחד מהמתקנים הנדסיים המפורטים לעיל, וגובה המבנים למתקנים הנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו ולא יעלה על 4.0 מ' מפני רצפת הגג. גובה מתקני התקשורת לא יעלה על 6.00 מ' מפני רצפת הגג, בכפוף לאישורים הנדרשים לכל מתקן. אם דרוש גובה נוסף, יובא הדבר לאישור ועדה מקומית בכפוף לפרסום הקלה. כמו כן לתוספת מתקנים ומבנים לבניינים רבי קומות יש לקבל אישור מנהל התעופה האזרחית. ד. <b>שטח:</b> 1. שטחו של מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות ופיר המעלית בתוספת השטח הנדרש להקמת קירות סביב חלל זה ולמעבר בטוח. 2. שטחם של חדרי המכונות להפעלת המעלית והפעלת מערכות מיזוג האוויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית כנחוף להפעלתם התקינה באישור ובתיאום עם מהנדסת הועדה. 3. ככלל יש להטמיע מערכות ככל הניתן בתחום החדרים, באופן נסתר למעט קולטים המחויבים בהתקנה חיצונית. ה. <b>מערכות סולריות לחימום מים:</b> מערכות שמש לחימום מים או לכל מטרה אחרת יותקנו כדלהלן: 1. הדוודים וקולטי השמש יורחקו לפחות 2.00 מ' ממעקה הגג החיצוני של קו המבנה הראשי, למעט אותם מקרים בהם לדעת מהנדס הועדה קיימת הצדקה למיקום שונה. 2. תותר הקמתן של מערכות סולריות של כל הבנין או חלקו על גג החלקים הבנויים שעל גג הבנין ובלבד שישולבו במבנה מבחינה נופית אדריכלי כחלק מהיתר הבנייה וזאת בתנאי שהוכח שאין אפשרות למקם במפלס החדרים על הגג. ו. <b>מתקנים על הגג – המבנים הבנויים שעל גג הבנין:</b> נוסף למערכות סולריות כאמור בסעיף ה' (1,2) אשר יותרו על גג המבנים הבנויים שעל גג הבנין, תותר גם הקמתם של מאגרי מים, מנועי מזגנים מפוצלים ומתקני תקשורת ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה כחלק מהיתר בניה וזאת בתנאי שהוכח שאין אפשרות למקם במפלס החדרים על הגג.</p>

<p>שילוב המתקנים הני"ל במבנה יוצג בתכנית פיתוח כוללת למתקנים על הגג, כאמור בסעיף 1.5 להלן. מתקנים אלו יוסתרו ע"י מסתור שיתואם עסהוועדה המקומית.</p> <p><u>ז. גישה למתקנים המשותפים:</u> לא יוצא היתר בניה למבנים ומתקנים על גג הבניין אלא אם כן הובטח גישה לכל דיירי הבית לכל המתקנים ההנדסיים המשותפים לבניין מתחום השטח הציבורי המשותף.</p>		
<p><u>א. תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים משותפים:</u> חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת בלבד. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:</p> <p>א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.</p> <p>ב. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, על פי הסכמה של בעלי הזכויות במקרקעין, כאמור בחוק המקרקעין, וללא סתירה לתשריט בית משותף באם קיים.</p> <p>ג. שטח – סך הכל השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 35 מ"ר <u>ברוטו כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות</u>. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין ויחשב כשטח עיקרי. המדרגות יחושבו כשטח שרות. בקומות שמתחת, לא יתווסף השטח הנ"ל לשטחים נוספים שנוי"דו או נבנו כחדר על הגג.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תוספת חדר על הגג לפי תכנית זו לא תחשב להקלה בקומה.</li> </ul> <p>ד. בבניינים קיימים תותר בניית מרחב דירתי מוגן בשטח שלא יעלה על המינימום הקבוע בחוק ועפ"י הוראות ואישור הג"א. שטח הממ"ד יכלל במסגרת השטח המרבי לחדר היציאה לגג.</p> <p><u>ב. בסמכות הוועדה המקומית לעת הבקשה להיתר לבקש שינוי עיצוב הגגות ושמירה על אופי הסביבה.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הובהר, כי לא תותר ניוז שטחים מחדר היציאה לגג וכל שטח עיקרי ו/או שירות אחר וניוז שכזה יהווה סטייה ניכרת.</li> </ul> <p><u>ג. גובה:</u> גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.70 מ' נטו ( מהתקרה לרצפה ), וגובהו המרבי כולל מעקה יהיה בהתאם לעיצוב בסעיף (ה). רק במקרה של גג משופע גובהו המרבי של קיר המעטפת בחלקו הגבוה, לא יעלה על 4.00 מ' מרצפת הגג להסתרת גובה רום הגג. לא יותר קיר גמלון רציף ללא נסיגה. חומרי הגמר, השיפועים והעיצוב האדריכלי יותאמו לחומרים וסגנון הבית הקיים ולאישור מהנדס הועדה.</p> <p><u>ד. גרמי מדרגות:</u> לא יותרו גרמי מדרגות חיצוניים במבנה. הגישה לגג מחדר מדרגות פנימי בלבד.</p> <p><u>ה. מיקום:</u></p> <p>א. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, אלא אם כן מהנדס הועדה שוכנע שקיימת הצדקה למיקום שונה.</p> <p>ב. כדי ליצור שטח הניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מהקו הפנימי של מעקות הבניין. שוכנעה הועדה שנסיונות המקרה מצדיקות נסיגה הקטנה מ- 2.0 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.</p>	<p>ב. חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים (בתים משותפים ופרטיים)</p>	<p>ב.</p>

<p>ג. בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית להקלה מנסיגה מקו המעקה החיצוני, תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.</p> <p>כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזית הרלוונטית (למיקום חדר היציאה לגג), בהתאם להוראות מהנדסת הועדה.</p> <p><u>א. איסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים משותפים:</u></p> <p>לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, כמפורט בסעיף 4.1.2 ב' לעיל, במקרים הבאים:</p> <p>א. מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 70% מהיקף מהקומה שמתחתיו.</p> <p>ב. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש הקמת חדרי יציאה לגג.</p>		
<p>בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה שטח עיקרי, בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:</p> <p>1. רום הגג המשופע לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, אלא אם נקבע גובה יותר במפורש בתב"ע התקפה.</p> <p>2. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%.</p> <p>3. פתיחת חלון קוקייה אחד הבולט ממישור שיפוע הגג תותר ובלבד שלמהנדס הועדה תהא סמכות להתנות פתיחת חלונות כאמור בדרישות עיצוביות וארכיטקטוניות. שאר החלונות – קבועים בשיפוע הגג.</p> <p>4. שימוש בעליית הגג בבתים פרטיים למטרות עיקריות בלבד כמוגדר בחוק התכנון והבנייה.</p> <p>5. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי הבנייה לעליית הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.</p> <p>6. לא יעלה שטח עליית הגג על 35 מ"ר ברוטו (כולל היטל מדרגות), לסך השטחים בגובה 1.80 מ' ומעלה.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• יובהר, כי לא יותר ניווד שטחים מעליית הגג לכל שטח עיקרי במפלס אחר בבנין, למעט חישוב שטח גרם המדרגות וכל ניווד כאמור יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>• לא תותר תוספת שטח זה (35 מ') לשטחים נוספים בעליית הגג מתוקף תכנית תקפה או ניווד שטחים מקומות תחתונות.</li> <li>• לא יותר גמלון רצוף של 3 קומות ככל שבתכנון קיים גמלון, תיידרש נסיגה של 2 מ' ממעקה המבנה/קונטור הקומה שמתחת, ובהתאם לאמור בסעיף ב,ה,ו, (1) לחדרי יציאה לגג בגגות שטוחים.</li> <li>• תוספת חדר על הגג לפי תכנית זו לא תחשב להקלה בקומה.</li> </ul> <p>7. לא יותרו גרמי מדרגות חיצוניים במבנה. הגישה לגג מחדר מדרגות פנימי בלבד.</p>	<p>ג. הוראות בנייה לעליות גג בבתים משותפים ובתים פרטיים צמודי קרקע (עם גג רעפים משופע)</p>	
<p><u>בקשות להיתרי בניה</u></p> <p>תנאי בסיסי להגשת בקשה להיתר, יהיה תצהיר מתכנן השלד לענין יציבות המבנה וכושר הנשיאה של המבנה הקיים את התוספת המוצעת בלוי חישובים סטטיים כחוק.</p> <p>א. כל בקשה להיתר בניה תלווה בהגשת תכנית כוללת לחדרים ומתקנים טכניים על הגג כולו בקנ"מ 1:100 בנוסף לתכניות כמתחייב מחוק התכנון והבניה.</p>	<p>ד. תנאים להגשת היתרי בניה למתקנים ו/או חדרים על הגג או עליית גג</p>	

<p>ב. תכנית פיתוח הגג תכלול: פירוט המתקנים והחלקים הבנויים שעל הגג והצגת שילובם הארכיטקטוני של המבנה או המתקן המבוקש במבנה הקיים. ג. הוכחה כי הושאר שטח המספיק למטרות הבאות: ד. הקמת המתקנים האחרים שיידרשו לשירות שאר דיירי הבית ולגישתם למתקנים אלו. ה. בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה. ו. גישה לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים ההנדסיים המשותפים לכל דיירי הבניין, מהשטח הציבורי. ז. התייחסות לאחד או יותר מההיבטים הבאים, הכל בהתאם לעניין ולדרישות מהנדס הועדה. 1. שילוב במבנה. 2. שילוב בחזית הרחוב ו/או באופי הסביבה הקרובה. 3. יעילות הפעלה של מתקנים הנדסיים. 4. שיקולי יציבות הבניין. 5. בדיקות תרמיות. 6. גישה לכל המתקנים ההנדסיים המשותפים לכל דיירי הבניין. 7. מניעת מטריד לבעלי הדירות באותו בניין ובבניינים סמוכים. 8. הסכמת דיירי הבית המשותף לתוספת, עפ"י הוראות החוק. 9. גובה המעקה החיצוני עפ"י החוק. תכנית פתרון איסוף הנגר העילי מהגג ויוכח בתכנית מאמץ מרבי לקליטת מי המרחבים ( נגר עילי ) בתחום המגרש</p>		
<p>בתחום התכנית הגגות יהיו בחיפוי רעפים, ויעוצבו באופן שיתחשב בעיצוב הכלול של השכונה. גגות הרעפים לא יוסתרו ע"י מעקות וכרכובים מוגבהים. בבתים המשותפים בלבד, יתאפשר שילוב של רעפים ומרפסות גג, חלקי גגות שטוחים ובלבד שרוב שטח הגג יהיה רעפים. בבתים הפרטיים - קירוי רעפים. גוון הרעף - לפי החלטת מהנדס העיר. יש להטמיע בבקשות להיתר פתרונות להסתרת דודי השמש בחלל הגג, וקולטי שמש בשיפוע הגג. כנייל לגבי מזגנים ומתקנים נוספים על גגות הבתים המשותפים. כל אלו יהיו מוסתרים בחללי הגג ומאחורי מעקות מסתור, ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה, ויוצגו כחלק מהיתר הבנייה. שיפועי הגגות למבני מגורים יהיו בהתחשב בשיפועי הקרקע, ובהתאם לאישור מהנדס העיר לתוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתוגש כתנאי לקידום היתרי הבנייה.</p>	<p>עיצוב גגות - חזית חמישית במבני מגורים</p>	<p>ה.</p>
<p>יותר שימוש בטיח צבעוני או טיח + צבע עד 20% משטח הקירות, הקורות והבליטות. שאר המבנה יחופה באבן ו/או זכוכית. לא יותרו אריחי מתכת או קרמיקה במבני מגורים</p>	<p>חומרי גמר וחיפוי חיצוני במבני מגורים</p>	<p>ו.</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה, עמידה בהנחיות מהנדס העיר או הוועדה המקומית כמפורט בתכנית זו</p>	<p>הוראות עיצוב אדריכלים</p>	<p>ז.</p>
<p>כמפורט בתכנית התקפה או התכניות שאושרו לאחריה במקום הרלוונטי</p>	<p>תנאים נוספים להיתר</p>	<p>ח.</p>
<p>חומרי הגמר לגגות הרעפים וגווני אלמנטי מתכת שונים, יקבעו ע"י מהנדס הועדה.</p>	<p>גווני וחומרי גמר</p>	<p>ט.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	צדדי- שטח	צדדי- ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא	צפיפות (יחיד) לדונם נטו	מספר יחיד	אחוזי בניה כדלים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזנוני/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שטחי בניה שרות	שטחי בניה עיקרי			
														501	יעוד על פי תכנית מאושרת	

על פי תכנית מאושרת הרלוונטית החלה במקום

- הוראות והנחיות בינוי ואופן חשבון שטחים לעליית הגג-ראה סעיף 4.4-ג.
- זכויות הבנייה לפי המאושר, תוספת זכויות הבנייה לפי סעיף 4.1.2 לתקנון.

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות כלליות**

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכניות התקפות ממשיכות לחול.

**6.2 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.3 דרכים וחניות**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.4 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק במבנה הקיים לפי התקן 413.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

לי"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מייד.

**8. חתימות**

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית "יוקנעם עלית"	לאשא סאשא לאשא וואשא לאשא וואשא	מספר תאגיד:	

שם: זהבי איתי		תאריך: 17/5/2014	עורך התוכנית
תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ		חתימה:	

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה - יוקנעם עלית	הועדה המקומית לתכנון ובניה יוקנעם עלית	מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע פרטיים
תאגיד: פרטיים		מספר תאגיד:	



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

תוכנית מספר: ג/20678 שם התוכנית: "הוראות בינוי יציאה לגג "

עורך התוכנית: אדר' זלבי איתי      תאריך: 17/5/2014      חתימה: \_\_\_\_\_

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	V	
		אם כן, פרט: _		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית <sup>(א)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, פולל חתימה וחתימת <sup>(ב)</sup>	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	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	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</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 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 ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (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 (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 ליעודו 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?		

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג - 2003, או עפ"י תחלטה/החלטה מוסד התכנון.

(2) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחתימות האגף לתכנון נושאי ביטחון התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

(4) עפ"י תקנון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

**11. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה\_ זהבי איתי\_ (שם), מספר זהות\_ 058498239, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20678 ששמה "תכנית מתאר לתוספת חדרי יציאה לגג" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל דע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי 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 שכלווה 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 אחד 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.



חתימת המצהיר

17/5/2014

תאריך

**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/20678\_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

## 2. עדכניות המדידה

הריני 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 \_\_\_\_\_

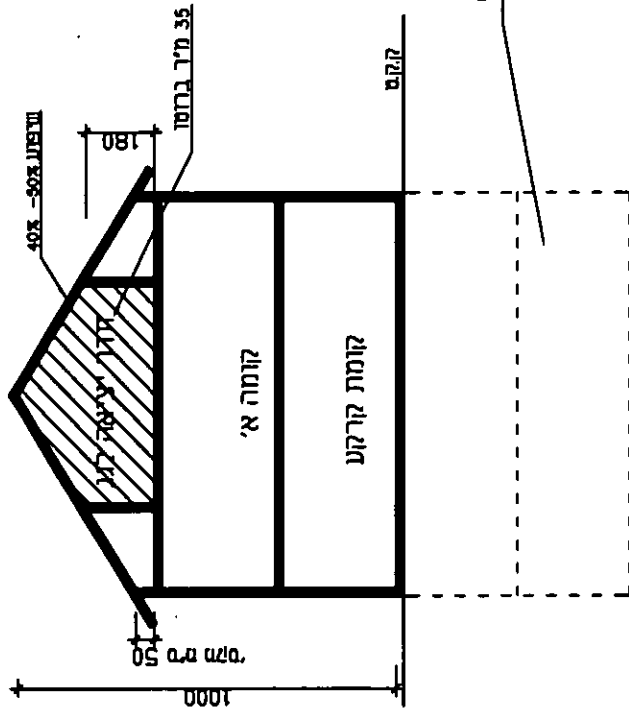
**12. נספח הליכים סטטוטוריים**

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

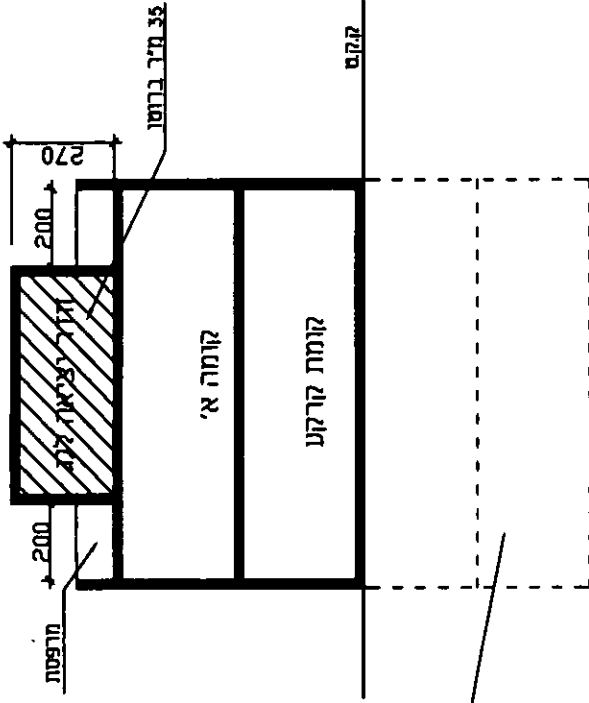
טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	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



סכמה מס' 2 - במקרה ששל וג רעפים



סכמה מס' 1 - במקרה ששל וג שפוחת

במקרה של בית משותף

סכמת בינוי מוצע לחדר יציאה לנג

• זהבי איתי - אדריכל  
 טלפון: 04-6456678, פקס: 04-655712, נייד: 052-4733052  
 Email: itay@zehavy.com  
 חושב ציפורי - 17910

