

מבא"ת-2006  
 מינהל הפנים  
 בהוראת ראשון ועדה כיתוזית  
 09-12-2014  
 נתקבל  
 נארת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

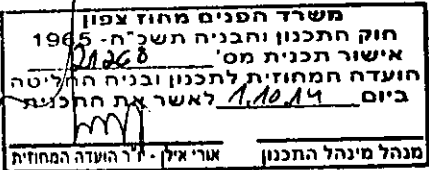
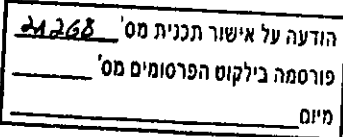
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 21268

שם תוכנית: תוספת שטחי שירות - יקנעם עילית

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו באה להוסיף שטחי שירות בכדי לאפשר הקמת חניות מקורות המותרות עפ"י התכנית התקפה , היא תכנית מס' ג/16219 שטחי השירות בתכנית המאושרת אינם מאפשרים הקמת חניות מקורות ופונקציות אחרות. בתכנית ג/16219 מוגדרים 96 מ"ר שטחי שירות אשר נותנים מענה ל – 8 מרחבים מוגנים ליח"ד המותרות  $8 \times 12 = 96$  . שטחי שירות אלו אינם מספיקים עבור חניות מקורות ופונקציות אחרות. התכנית מאפשרת תוספת של כ – 40 מ"ר לשטחי שירות למטרת חנייה ומחסן עבור כל יח"ד חדרי אשפה וכד'.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם ברשומות	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>שם התוכנית</b>	תוספת שטחי שירות – יקנעם עילית.
		<b>מספר התוכנית</b>	ג/21268
	<b>1.2 שטח התוכנית</b>		3.641 דונם
	<b>1.3 מהדורות</b>	<b>שלב</b>	מילוי תנאים להפקדה
		<b>מספר מהדורה בשלב</b>	3
		<b>תאריך עדכון המהדורה</b>	מאי 2014
יפורסם ברשומות	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	<b>סוג התוכנית</b>	תוכנית מפורטת
		<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>	כן ועדה מחוזית
		<b>לפי סעיף בחוק</b>	ל.ר.
		<b>היתרים או הרשאות</b>	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	ללא איחוד וחלוקה
		<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	לא

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית
- קואורדינטה X 209188  
קואורדינטה Y 727974
- 1.5.2 תיאור מקום ממזרח לשדי יצחק רבין באזור פארק השעשועים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית יקנעם עילית
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב יקנעם עילית
- שכונה רחוב מספר בית המושבה החדשה דרך מס' 141
- יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12774	מוסדר	חלק	115,114	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.9.2007	5717	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/16219 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/16219

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עורך המסמך אדרי רזנברג פנינה	מאי 2014		17		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי רזנברג פנינה	מאי 2014	1			מחייב	תשריט התוכנית
		אדריכלים שורץ - בסנוסף	מאי 2014	1			מחייב חלקית לענין קו הבנין לחניה המקורה	נספח בינוי

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת (.)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	micael@sharbatbrothers.com	04-6592688		04-6094900	רח' הרב לוי 10 עפולה	51213854	האחים שרבת - חברה לבנין בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
				האחים שרבת - חברה לבנין בע"מ	51213854	רח' הרב לוי 10 עפולה	04-6094900		04-6592688	micael@sharbatbrothers.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
בעלים - חסכים מיתוח עם מ.מ.ג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
				האחים שרבת - חברה לבנין בע"מ	51213854	רח' הרב לוי 10 עפולה	04-6094900		04-6592688	micael@sharbatbrothers.com
				מנהל מקרקעי ישראל	500101761	ת.ד. 580, צרת עילית	04-6558211		04-6560521	pninak@mimi.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
	אדריכלית	רוזנברג פנינה	5406058	33168			רח' ביאליק 7 חיפה	04-8666950		04-8643132	Pnina-ro@smile.net.il
	אדריכלי תפרויקט				מש"ד אדריכלים שוורץ - בסנוסף		דרך הים 84	04-8371844		04-8378813	gaby111@netvision.net.il
מורד		ט. טאהא זידאן					ת.ד. 486, כפר מנדא 17907	04-9863410		04-9863408	Taha_wtz@netvision.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

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**

תוספת שטחי שירות למגרשים 114 ו- 115 בגוש 12774

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. תוספת שטחי שירות למגרשים 114 ו- 115 בגוש 12774 מתחת לכניסה הקובעת על מנת שניתן יהיה לאשר חניה מקורה וחדרי אשפה מקורים, בהיקף של 40 מ"ר לכל יח"ד.  
 ב. סה"כ שטח השירות יהיה 680 מ"ר לשני המגרשים.  
 ג. לאפשר מרפסות על גג החניות המקורות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 3.641 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1404		0	1404	מ"ר	מגורים
	13		0	13	מס' יח"ד	

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	עורך ניקו משני	2115, 2114	מגורים א
	אתר עתיקות		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים א	3641	מגורים א'
100	סה"כ	3641	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א</b> <b>( תאי שטח 2114, 2115 ) הערה 1</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>.א</b>	עפ"י תכנית מאושרת גמ/16219	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>.א</b>	<b>זכויות והוראות הבניה</b>	כל ההוראות יהיו עפ"י תכנית מאושרת גמ/16219
<b>.ב</b>	<b>חניה מקורה</b>	תותר חניה מקורה , כולל חדרי אשפה מקורים, בחזית המבנים בקו בנין קדמי וצידי 0.0 מ' . שטח השירות, מתחת לכניסה הקובעת, לכל מבנה חניה מקורה ל - 2 מקומות חניה, כולל חדרי אשפה מקורים, יהיה כ - 40 מ"ר ברוטו. (בנוסף יש עוד 96 מ"ר שטח שירות לתא שטח 2114 וכך 60 מ"ר לתא שטח 2115)
<b>.ג</b>	<b>מרפסות מעל חניה מקורה</b>	על גג החניות המקורות במרווח 0 יותרו מרפסות שימשו את הדירות.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית מבטח (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה במ"ר				מגורים א		
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטחי בניה (2)	עיקרי שרות					שטח יח"כ	מתחת לבניסה הקובעת (1)		מעל מפלס לבניסה הקובעת (1)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח
												שרות מ"ר (2)	עיקרי				
בהתאם למסומן בתשריט	1	2	9	32.5	4	8	1280	320	96	864	2455	2114	מגורים א				
בהתאם למסומן בתשריט	1	2	9	42	5	5	800	200	60	540	1186	2115	מגורים א				

הערות:

- (1) - מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס קומת המגורים הראשונה .
- (2) - שטחי השירות הם לחניה מקורה, וחדרי אשפה מקורים, ושטחים טכניים . סה"כ שטחי השרות כולל את שטחי השרות לחניה לפי 40 מ"ר ליח"ד וכן את שטחי השירות מתכנית ג/16219 שהם 96 מ"ר + 60 מ"ר

**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות מיוחדות**

אין שינוי בהוראות עפ"י גנ/16219

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חניה לפי תקנות החנייה – 1983, או לפי התקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

**6.3 עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות ( פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.4 הוראות חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
  1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה 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 אווירי (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. 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)

**6.5 תשתיות**

א. כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטללויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.

**ב. מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.

**ג. ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס העיר, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**ד. מערכות כיבוי אש**

תותקן מערכת כיבוי אש כולל ברזי כיבוי ושאר אמצעים בהתאם לדרישות רשות הכבאות. אמצעים אלה כוללים מיכלים, איגום ומשאבות להגברת הלחץ, או כל אמצעי אחר אשר יידרש ע"י הרשויות המוסמכות.

**ה. אצירה והרחקת אשפה.**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח.

**ו. ארונות תשתית**

במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש כתנאי להיתר הבניה יוראה הפתרון של מיקום ארונות התשתית.

**6.6 פיקוד העורף**

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

**6.7 תנאי להיתר**

נושא נישות פינוי אשפה יהיה באישור יחידה אזורית לאיכות הסביבה.

**6.8 היטל השבחה**

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישור התכנית

**8. חתימות**

תאריך: 3.12.2014 מספר תאגיד:		שם: אחים שרבט חב' לבנין בע"מ חרב לוי/סר עסולה מס': 6592673, 04-6592775	מגיש התוכנית תאגיד/שם רשות מקומית: האחים שרבט - חברה לבנין
תאריך: 26.11.2014 מספר תאגיד:		חתימה: רוזנברג פנינה אדריכלות ובנוי ערים	שם: אדרי רוזנברג פנינה תאגיד:
תאריך: 27.11.2014 מספר תאגיד:		חתימה: שורץ בסנוסוף אדריכלים ובנין ערים בע"מ	שם: משרד אדריכלים שורץ - בסנוסוף תאגיד:
תאריך: 3.12.2014 מספר תאגיד:		חתימה: אחים שרבט חב' לבנין בע"מ חרב לוי/סר עסולה מס': 6592673, 04-6592775	יזם בפועל תאגיד:
תאריך: 3.12.2014 מספר תאגיד:		חתימה: אחים שרבט חב' לבנין בע"מ חרב לוי/סר עסולה מס': 6592673, 04-6592775	בעל עניין בקרקע תאגיד: האחים שרבט - חברה לבנין
תאריך: מספר תאגיד:		חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד:



## נספח הליכים סטטוטוריים

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

שימו לב!: 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	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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.