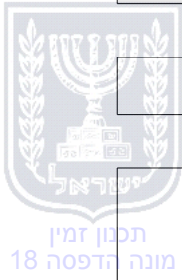


הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0330472

תוספת יח"ד וזכויות ברח' האיריסים 45, יקנעם



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
יקנעם עילית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מוגשת בעקבות רצון הדיירים לתוספת יח"ד ותוספת שטח בניה של כ - 50 מ"ר, מוצעים שינוי הוראות בנושא גובה ומס' קומות וכן שינוי בקווי הבניין והתאמתם לבניין הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יח"ד וזכויות ברח' האיריסים 45, יקנעם

מספר התכנית 222-0330472

1.2 שטח התכנית 1.174 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יקנעם עילית
קואורדינאטה X	210382
קואורדינאטה Y	729809

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	45	האיריסים	יקנעם עילית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11098	מוסדר	חלק	180	200

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



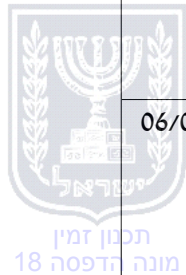
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/2014	6556	6830	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20678. הוראות תכנית ג/ 20678 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20678
21/02/2016	3666	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20861
31/07/1991	3305	3908	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6539 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6539
19/11/2014	1131	6923	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18486. הוראות תכנית ג/ 18486 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18486
28/06/2012	5005	6439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יק/ מק/ 02/297. הוראות תכנית יק/ מק/ 02/297 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יק/ מק/ 02/297
22/02/2012	2835	6383	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יק/ מק/ 03/6539 ממשיכות לחול.	שינוי	יק/ מק/ 03/6539



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן טמסוט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורן טמסוט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		30/07/2017	אורן טמסוט	30/07/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא		30/07/2017	אורן טמסוט	30/07/2017	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גד בן לולו			יקנעם עילית	האיריסים	45	050-7824171		

1.8.2 יזם

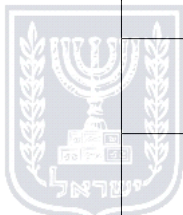
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גד בן לולו			יקנעם עילית	האיריסים	45	050-7824171		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ממ"י	נצרת עילית	חרמון	2	02-5456054		
חוכר	יצחק בלי			יקנעם עילית	האיריסים	45	052-3431009		
חוכר	גד בן לולו			יקנעם עילית	האיריסים	45	050-7824171		
חוכר	בנימין עמוסי			יקנעם עילית	האיריסים	45	054-8102354		
חוכר	נורית עמוסי			יקנעם עילית	האיריסים	45	054-8102354		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	ארקדי פריצקר			יקנעם עילית	האיריסים	45	054-4610789		
חוכר	סבטלנה פריצקר			יקנעם עילית	האיריסים	45	054-4610789		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	אורן טמסוט	40174		יקנעם עילית	ירדן	72	052-2378478		oren959@gmail.com
	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטח בניה של 50 מ"ר. לפי סעיף 62א(ג) לחוק התו"ב.

ב. תוספת יח"ד מ- 4 יח"ד ל- 5 יח"ד המותרות בהקלה לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התו"ב.

ג. שינוי בקווי הבנין המאושרים תוך התאמתם לקונטור המבנה הקיים.

ד. שינוי הוראות בנושא גובה המבנה המותר ותוספת קומה מעבר למאושר לצורך להסדרת מצב קיים, המותרות

בהקלה לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התו"ב.

ה. קביעת עצים לשימור במרווח הקדמי עפ"י סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.174

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התוכנית המאושרת ג/6539 קבעה כי מסי יח"ד יהיה לפי הבית המקורי כלומר 4. בתוכנית זו מבוקשת תוספת יח"ד בקומת המרתף.	5		+1	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח מגרש רשום הוא 1058 מ"ר לפי תוכנית מאושרת ג/6539 באיזור מגורים ב' ניתן לבנות 80% = 846.4 מ"ר בתוכנית זו מוצעת תוספת שטח של 50 מ"ר.	896.4		+50	846.4	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים ב'	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2001

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	104.07	8.86
מגורים ב'	1,070	91.14
סה"כ	1,174.07	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	104.07	8.86
מגורים ב'	1,070	91.14

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,174.07	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



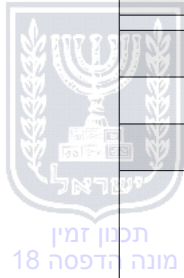
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>גובה המבנה יהיה בהתאם לקיים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה טיפול בקיר התומך לכיוון השצ"פ.</p> <p>תנאי להיתר בניה אישור הועדה לרישום תשריט בית משותף עם הצמדות.</p> <p>תנאי לתעודת גמר תיקון תקנות הבית המשותף עם אישורו ובהתאם לדרישות רשות מקרקעי ישראל.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש לדרכים וחניה
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>לא תותר כל חניה או עבודת פתוח באזור פרט לדרכים ציבוריות לרכב ורגל ושדרות ונטיעות מעברים להולכי רגל ועגלות, תחתנות אוטובוס וחניות ברשות הציבור</p> <p>החניה תבוצע לפי תקן משרד התחבורה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	3 (5)	1 (4)	2	8.15 (3)	5	103.55	1108	147.66 (2)	211.6 (1)	748.74	1070	2001	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- הערה א: מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס קומת הכניסה למבנה מהרחוב.
הערה ב: קו בניין צידי נמדד כאשר מסתכלים מותך המגרש כלפי חוץ.
הערה ג: תותר העברת שטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות ניתנו בנסגרת פרסום סעיף - 13 ב' לתכנית ג/ 6539.
- (2) שטח זה כולל 50 מ"ר המוצעים להסדרה במפלס 5.80-.
- (3) גובה 0.00 יהיה לפי הקיים בפועל.
- (4) תותר קומת מרתף חלקית בשטח של 50 מ"ר.
- (5) או בהתאם לתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. כל החניות יהיו בחלק העליון של המגרש.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	<p>6.3</p>



6.3	חשמל
	<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



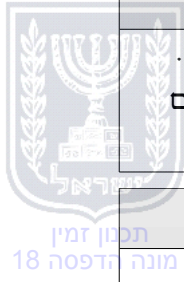
6.4	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס. 2001.</p>



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	ה.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
6.6	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	סעיפים הבאים יהוו תנאי למתן היתר בניה: 1. טיפול בקיר התומך לכיוון השצ"פ. 2. אישור הוועדה לרישום תשריט בית משותף עם הצמדות.
6.9	תשתיות
	א. הספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד - הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. ניקוז - תנאי לקבלת היתר הבניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס - הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז. ג. ביוב - תנאי לקבלת היתר הבניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה - המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.10	הנחיות מיוחדות
	כל ההוראות הרלוונטיות של התוכניות המאושרות שלא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול על תוכנית זו.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	למימוש מיידי