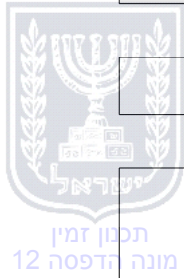


הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0478297

שינוי קווי בנין צידי ואחורי-דן 23 יקנעם עילית



מחוז
מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר קווי בניין בהתאם למבנה הקיים בשטח ולצורך בניית תוספת חדר ליח"ד קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קווי בנין צידי ואחורי-דן 23 יקנעם עילית

222-0478297

מספר התכנית

0.535 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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

208398 קואורדינאטה X

727391 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' דן יקנעם עילית

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
	23	דן	יקנעם עילית

שכונה יקנעם עילית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12568	מוסדר	חלק	33	34

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
03/03/2009	2633	5924	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17132. הוראות תכנית גנ/ 17132 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גנ/ 17132
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
11/03/1999		4736	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1/ מק/ מע/ ג/ במ/ 16/ 55. הוראות תכנית 1/ מק/ מע/ ג/ במ/ 16/ 55 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1/ מק/ מע/ ג/ במ/ 16/ 55
13/08/1992	4377	4034	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ במ/ 55. הוראות תכנית ג/ במ/ 55 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ במ/ 55

הערה לטבלה:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית תרש"צ 2/14/21.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	23/10/2017	איתי זהבי	23/10/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	23/10/2017	איתי זהבי	23/10/2017	1	1: 250	רקע	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	מנשה ויעל מרדכי			יקנעם עילית	(1)				m.t.menash e@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' דן 23 יקנעם עילית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנשה ויעל מרדכי			יקנעם עילית	(1)				m.t.menashe@gmail .com

(1) כתובת: רח' דן 23 יקנעם עילית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558211	
חוכר	מנשה ויעל מרדכי			יקנעם עילית	(2)				m.t.menashe@gmail .com

(1) כתובת: מלון פלאזה, נצרת עילית.

(2) כתובת: רח' דן 23 יקנעם עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
גיאודט	מודד	חיים שבח	584		עפולה	(2)		04-6594970		rot-shev@zahav.net.il

(1) כתובת: מושב ציפורי משק 12 מיקוד 1791000.

(2) כתובת: 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

שינוי קווי בנין לתוספת בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4, צידי ל 1.4 מ' במקום 3 מ' לתוספת קיימת במטבח.
2. שינוי קו בנין אחורי (נקודתית) ל-4.3 מ' במקום 5 מ' לתוספת בניה.
3. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



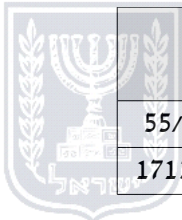
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.535
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי לפי תכנית ג/במ/55	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי לפי תכנית גנ/17132	374.5			374.5	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
מגורים א'	33



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	33
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	33

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 1	535.42	100
סה"כ	535.42	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	535.42	100
סה"כ	535.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד למגורים של משקי בית בבתים צמודי קרקע במגרשים דו-משפחתיים בצפיפות עד 2 יח"ד למגרש, (4 יח"ד לדונם) עם אפשרות לחלוקת משנה.</p> <p>באיזור מגורים א כוללים פעילות מקצועית של הדיירים בחלק מבנין המגורים שבו הם מתגוררים בפועל, ובשטח עד 30 מ"ר, כל עוד היקף ואופי הפעילות אינם באים לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ואינם גורמים כל הפרעות לשכנים ולסביבה.</p> <p>תנועת הקהל תהיה מוגבלת לאנשים אחדים ביום, החניה הנוספת תהיה במגרש, ולא יהיה כל שילוט פרסומת.</p> <p>ניתן לאשר בניה רצופה צמודת קרקע בצפיפות עד 6 יח"ד לדונם, בבניה טורית, בניית שטיח או בתי מדרגות ע"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וזאת בהיקף שלא יגדיל את מספר יח"ד בכל שכונה ביותר מ-10%.</p> <p>באיזור מגורים א' יותר להקים מקלטים ציבוריים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>הוראות לשימושים בגג החניה: 1. יותר ריצוף גג החניה לצורך ישיבה כך שיהווה חלק מגינת בית המגורים. 2. לא תותר כל בניה או קירוי על גג החניה. 3. יותר מעקה בטיחות מעל גג החניה, עיצוב המעקה וחומרי הגמר יתואמו עם הועדה המקומית.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>קירות תומכים:</p> <p>תכנון קירות תומכים ישולב בתכנית הבנוי ויוצג בחתכים לאורך ולרוחב. גובה מירבי של קירות תמך בצד הגבוה (תומכי מגרש) לא יעלה על 1.8 מ'. במידה ודרוש קיר קיר בגובה נוסף יהיה הקטע הנוסף בנסיגה של 0.5-1.0 מ' אל תוך המגרש עם אפשרות לצמחיה ביניהם או במסלעה. ראשי הקירות יהיה אופקים או משופעים, על פי עיצוב אחיד לכל תכנית בינוי. קיר תומך דרך יכול הובגה מעל פני המדרכה בגובה של לפחות 0.30 מ'.</p> <p>דירוג פנימי:</p> <p>במגרשים בשיפוע העולה על 15% מומלץ לתכנן מבנים בדירוג פנימי למניעת עודף חישוב וקירות תומכים גבוהים.</p> <p>מסלעות:</p> <p>מומלץ על שימוש במסלעות לתמיכת הפרשי גובה בין מפלסים בין מגרשים ובתוכם. בסיסי המסלעות מעל קירות תומכים יורחקו לפחות 0.5 מ' מקצה הקיר התומך.</p> <p>נטיעות:</p> <p>מבצעי התכנית יחויבו לטעת לפחות 2 עצים לכל יח"ד בכל מגרש, ויהיו אחראים על קליטת העצים.</p>
ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	8	2	42	100	20 (1)		10	70	450	33	מגורים א'	מגורים א'	

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:

תותר חניה מקורה בקו בנין צידי/קדמי 0. קווי בנין יהיו לפי קו אדום מקווקוו בתשריט.

בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה יותרו השטחים המאושרים בתכנית ג/20678 בהתאם לתנאים שנקבעו בה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחניה תת קרקעית.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדסת העיר.
- תנאי להיתר בניה יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.

6.3**חניה**

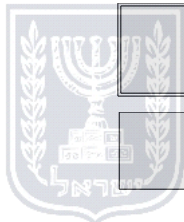
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**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:
- מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - 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:
- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'
- קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
- כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
- ארון רשת 1 מ'
- שנאי על עמוד 3 מ'
- 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.

<p>6.4</p>	<p>חשמל</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 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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>
<p>6.5</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.6</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.7</p>	<p>שרותי כבאות</p>
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנס הועדה המקומית.</p>
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>נגר עילי : תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p>
<p>6.9</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
<p>6.10</p>	<p>היטל השבחה</p>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>
<p>6.11</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p>
	<p>כל הוראות התוכניות המנויות בטבלה 1.6 אשר לא שונו מכח תכנית זו, ממשיכות לחול על</p>

6.11	הנחיות מיוחדות
	תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מיידי
--	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12