

03/04

חוק תכנון

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"**

**תחום שיפוט: מועצה מקומית "יקנעם עלית"**

**תכנית מפורטת מס' ג/13989 - "שינוי תכנית בינוי"  
והוספת שטחי בניה  
מהווה שינוי לת.מ. ג/10572 מאושרת שמטרתה:  
שינוי נספח הבינוי התכנית המאושרת**

**גוש: 11084 חלקה: 3+4 בחלקן.**

**שטח התכנית: 2159 מ"ר.**

**היזמים: עובדיה רונן, יקנעם עלית  
רח' אילנות 3, נייד: 522175-050  
נחמני דרור, יקנעם עלית  
רח' אילנות 3, נייד: 663290-052**

|                                  |
|----------------------------------|
| משרד הפנים מחוז הצפון            |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965   |
| אישור תכנית מס' 1398914          |
| הועדה המחוזית לתכנון וכמה ההליטה |
| כיום 29.2.04 לאירוע התכנית.      |
| סמנכ"ל לתכנון                    |
| יו"ר הועדה המחוזית               |

**בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל,  
מחוז הצפון ת.ד. 580, נצרת עלית, 17105  
טל: 6558211-04**

**החוכרים: עובדיה רונן, יקנעם עלית  
רח' אילנות 3, נייד: 522175-050  
נחמני דרור, יקנעם עלית  
רח' אילנות 3, נייד: 663290-052**

|                                  |
|----------------------------------|
| הודעה על אישור תכנית מס' 1398914 |
| פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5311  |
| מיום 6.7.04                      |

**העורך: מ.מ. תכנון על ידי אדר' מיכל ארנט  
קבוץ רמות מנשה ד.נ. מגידו 19245  
טל: 9895789-04 פקס: 9895757-04 נייד: 864895-053**

**ספטמבר 2003**

**פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם וחלות:**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/13989/\_\_\_\_ "שינוי תכנית בינוי" והוספת שטחי בניה. מהווה שינוי לת.מ. ג/ 10572 מאושרת. ותחול על השטח המותחם בקו כחול רציף בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**1.2 תחום שיפוט מוניציפלי:**

מועצה מקומית יקנעם עלית.

**1.3 מקום התוכנית:**

המגרש הוא חלק ממתחם צמוד לרח' אילנות. קורדינטות: 159487, 228579

**1.4 גושים וחלקות:**

גוש: 11084 חלקה: 4+3 (חלק).

**1.5 שטח התוכנית:**

2159 מ"ר.

**1.6 מס' יח"ד:**

18 יח'

**1.7 בעלי קרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון, ת.ד. 580, 17105 נצרת עלית  
טלפון: 04-6558211

**יזם התוכנית:**

עובדיה רוני, יקנעם עלית, רח' אילנות 3, נייד: 050-522175  
נחמני דרור, יקנעם עלית, רח' אילנות 3, נייד: 052-663290

**עורך התוכנית:**

מ.מ. תכנון על ידי אדרי מיכל ארנט, קיבוץ רמות מנשה, ד.נ. מגידו 19245  
טל' - 9895789-04 פקס - 9895757-04.

**1.8 תאריך הכנת התכנית:**

ספטמבר 2003

**1.9 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 10 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי - אב-טיפוס עבור מגרש 23.

**1.10 יחס לתוכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מסי ג/ 10572 בנושא בינוי ושטח בניה בלבד וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תוכנית זו.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

## פרק 2:

### 2.1 מטרות התכנית:

לשנות את נספח בינוי למבנים באילנות 3 הוספת שטחי בניה.

### 2.2 עיקרי התכנית:

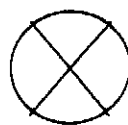
- א. לשנות חזית דרומית בנספח הבינוי
- ב. לשמור על עיצוב ארכיטקטוני של החזית.

### 2.3 רשימת התכליות:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו, ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. אזור מגורים ג: עפ"י תוכנית מאושרת ג / 10572.

### 2.4 באור סימני התשריט:

- גבול התוכנית - כחול
- גבול תכנית מאושרת - כחול מקוטע
- אזור מגורים ג' - צבע צהוב
- דרך משולבת - פסים ירוק-ורוד
- שטח מבנה ציבור - חום מותחם חום כהה
- שצ"פ - ירוק בהיר
- דרך מאושרת - חום בהיר
- מס' דרך ←
- קו בניין ←
- רוחב הדרך ←
- גבול חלקה - קו ירוק
- גבול מגרש - קו כחול
- מס' מגרש - 23



**מסכת זכיות המגבות בניה לפי חקיקת רחובות והגובה והחשוב ששולם ואחורי בניה ממוכנת ונחזקים חש"ב 1992**

|                        |                        |                        |                   | אחורי בניה / ששם בניה מקסימלי |           |                            |            | קיי בניה    |      |       | גודל נכס / ממ"ר |                 | שם ונאחור ש"משים עיקריים |  |
|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------|-----------|----------------------------|------------|-------------|------|-------|-----------------|-----------------|--------------------------|--|
| מס"מ                   | מס"מ                   | אחורה                  | גובה בניה מקסימלי | מס"מ                          | חומרת ששם | ששם קיים עיקרי-י שרות במ"ר | קומה       | מס"מ יחידות | קדמי | אחורי | צדדי            | גודל נכס / ממ"ר | שם ונאחור ש"משים עיקריים |  |
| מס"מ י"ח 18 קיים במס"מ | מס"מ י"ח 18 נכס למגורש | א"ר אפסרת חומרת יחידות | 15 מ'             | 274.25                        | 15        | 259.25                     | קרקע       | 3 י"ח       |      |       |                 | 2159            | אחור מעורים 1 אילנות 3   |  |
|                        |                        |                        |                   | 352.05                        | 15        | 337.05                     | קומה A     | 3 י"ח       | 3    | 3     | 0               |                 |                          |  |
|                        |                        |                        |                   | 611.05                        | 15        | 596.05                     | קומה B     | 6 י"ח       |      |       |                 |                 |                          |  |
|                        |                        |                        |                   | 481.15                        |           | 481.15                     | קומה ג'    | 6 י"ח       |      |       |                 |                 |                          |  |
|                        |                        |                        |                   | 315.20                        |           | 315.20                     | קומה ד'    |             |      |       |                 |                 |                          |  |
|                        |                        |                        |                   | 2033.70                       | 45        | 1988.7                     | מס"מ לבנין |             |      |       |                 |                 |                          |  |

## 2.6. טבלת שטחים בתכנית הקיימת והמוצעת

| הערות                           | מצב מוצע |          | מצב קיים |          | יעוד      |
|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
|                                 | שטח ב- % | שטח במ"ר | שטח ב- % | שטח במ"ר |           |
| שטח של מגרש 23 רח' אילנות 1,3,5 |          |          |          |          |           |
|                                 | 100      | 2159     | 100      | 2159     | מגורים ג' |
|                                 | 100      | 2159     | 100      | 2159     | סה"כ שטח  |

## 2.7 הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק הת"וב פרק ח' סעיפים 188, 189, ויירשמו על שם הרשות המקומית. ע"פ סעיף 26 לחוק הת"וב.

השטחים של מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד של מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.

## 2.8 אשפה:

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

## 2.9 מים:

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

## 2.10 ניקוז:

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון. מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

## 2.11 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.
- מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ – 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ – 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
  - מ – 5 . 0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 2.12 ביוב:

התוכנית תכלול את כל ההתחברויות הדרושות הן למערכת קיימת והן למערכת חדשה ועד חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית. תוכנית זו תעשה ע"י מהנדס אינסטלציה, תתואם עם מהנדס הרשות, ותואשר ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

#### 2.13 היטל השבחה:

הטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### **2.14 הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

#### **2.15 חניות**

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.

#### **2.17 כיבוי אש:**

יש לקבל אישור מכבי אש לגבי דרכי חירום.

### **פרק 3: תנאים למתן היתר בניה**

3.1 היתר בניה יוצא בהתאם לתוכנית הבנוי המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

3.2 יש לתכנן ולבצע סגירה של קומת מסד כך שלא יבצרו חללים נראים מתחת לתוספת.

3.3 **תנאים לביצוע התכנית:**  
תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### **3.3 הוראות בינוי והוראות מיוחדות**

1. ראה נספח בינוי.
2. לדירות בקומת הקרקע ניתן להצמיד חלקים מהחצר ולהתיר גידור השטחים הצמודים ולאפשר יציאה מהדירה לשטח הצמוד אליה.



3. התוספות תבוצענה באגפים שלמים (אנכית). במידה ואין אפשרות להשלים אגף, יוצג בפני הועדה המקומית ומהנדס המועצה, פתרון ארכיטקטוני שלם ולשלב הביניים כולל טפול נאות במעקות או עמודים העשויים להשתנות בעתיד.
4. בדירות העליונות יתכנו תוספות בשני אופנים:
- בהמשך ישיר למפלס הדירה הקיים.
  - עליה לגג עליון שיוצמד לדירה + קירוי רעפים, בתנאי שלא יפגע בשטח המשותף הכולל מערכות: אנרגיה סולרית, אנטנות, מיכלי מים וכו".
5. גגות משופעים: יהיו מרעפי חרס, או בטון בגוון סרס טבעי או (אדום/חום) עתיק, באישור מהנדס הרשות המקומית.
6. גגות שטוחים יהיו מרוצפים, או מכוסים חצץ, או גמר יריעה ביטומנית גמר אגרגט לבן.
7. עיבוד קרניז הגג: יעשה ללא ארגז רוח באחד מהאפשרויות הבאות:
- גמלון המשכי.
  - קרניז חשוף מזחלת פח מגולוון צבוע.
  - קרניז בטון מטוייח הנושא בתוכו את המזחלת פח, מגולוון צבוע או בטון.
8. בחזיתות יאסר שימוש בצנרת פלסטית חשופה. המרזבים יהיו מצנרת ברזל צבוע או פח מגולוון, או צנרת יצוקה, באישור מהנדס הרשות המקומית. צנרת מזגנים, דודי שמש, כבלים, טלויזיה, טלפון וכו" יסודרו בשרוול מוכן מראש ומושקע בקיר החזית.
9. קשר בנין קרקע, לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת למעט מעבר-כניסה, ואורור מערכות.
10. גדרות וקירות פיתוח מחסנים/חצרות משק וכו", גדרות על גבולות המגרש הפונים לרשות הרבים – דרכים, שבילים, ש.צ.פ., יש לבנות גדר אבן מקומית והגובה שלה יעלה על 1.80 מטר מעל פני הקרקע.

3.4 הוראות עיצוב אדריכלי

1. ראה נספח .
2. גמר גגות לפי נספח בינוי.
3. כל מתקן על גג הבניין (אנטנות, מערכות סולריות, מיכלי מים וכו") ישולבו בתכנון ובביצוע.
4. יוצג פתרון נאות למסתורי כביסה מחומר קשית, מתכת או "פירקסט" כחלק מהבקשה להיתר.

3.5 שלבי ביצוע: יש לשאוף לביצוע של כל התוספות באותו הגוש האנכי בו זמנית במקרה שלא ניתן יש לישמור על כך שההשלמה תבוצע בהתאם לקיים, כולל חומר חיפוי וצבע.

חתימות:

היזמים  
עובדיה רונן  
נחמני דרור

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

החוכר:  
עובדיה רונן  
נחמני דרור

העורך: מ.מ. תכנון ע"י אדרי' מיכל ארנט  
רשיון מס' 3575