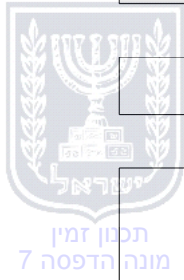


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 222-0538504

שינוי קווי בניין גלבוע 3, יודפת 8- יקנעם עילית



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית  
צפון  
תכנית מתאר מקומית  
סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר בניה קיימת וקווי הבניין בהתאם למבנים הקיימים בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קווי בניין גלבוע 3, יודפת 8-יקנעם עילית

222-0538504

מספר התכנית

0.844 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

209490 קואורדינאטה X

727785 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב עמק השלום 8-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
	3	הגלבוע	יקנעם עילית
	8	יודפת	יקנעם עילית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12774	מוסדר	חלק	14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 20678	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20678. הוראות תכנית ג/ 20678 תחולנה על תכנית זו.	6830	6556	06/07/2014
ג/ 20861	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.	7209	3666	21/02/2016
גנ/ 17132	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 17132 ממשיכות לחול.	5924	2633	03/03/2009
יק/ מק/ 02 /297	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יק/ מק/ 02 /297. הוראות תכנית יק/ מק/ 02 /297 תחולנה על תכנית זו.	6439	5005	28/06/2012
ג/ במ/ 55	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 55 ממשיכות לחול.	4034	4377	13/08/1992



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/09/2017	איתי זהבי	13/09/2017	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/09/2017	איתי זהבי	13/09/2017	מצב מאושר	לא

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	אדוה ויינשטיין			יקנעם עילית	(1)	8			aweinstein@nanometrics.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יודפת 8/2 יקנעם עילית.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אדוה ויינשטיין			יקנעם עילית	(1)	8			aweinstein@nanometrics.com

(1) כתובת: רחוב יודפת 8/2 יקנעם עילית.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211		
חוכר		בנימין ורונית בז			יקנעם עילית	(2)	8			benibaz12@gmail.com
חוכר		איליה בלקין			יקנעם עילית	(3)	3			ilia1973@gmail.com
חוכר		אדוה ואבי ויינשטיין			יקנעם עילית	(4)	8			aweinstein@nanometrics.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אתי ואלון לוי			יקנעם עילית	(5)	3			aloneti@014.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

(1) כתובת : נצרת עילית.

(2) כתובת : רחוב יודפת 8/1 יקנעם עילית.

(3) כתובת : גלבוע 3/1 יקנעם עילית.

(4) כתובת : רחוב יודפת 8/2 יקנעם עילית.

(5) כתובת : רחוב יודפת 3/2 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	86522		צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
גאודט	מודד	כמאל זועבי	879		נצרת עילית	(2)	11	04-6013680		kamsurv@zahav.net.il

(1) כתובת : צפורי.

(2) כתובת : ת.ד 4306 נצרת עילית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 בניין בהתאם לתשריט.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1- שינוי קוי בניין בהתאם למבנים קיימים.

2- הגדלת תכסית.

3-מתן הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	14A, 14B

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א-1	844.37	100
סה"כ	844.37	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	844.37	100
סה"כ	844.37	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></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>השימושים 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><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></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 הבגבה 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>
ב	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <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.ג.</p>

מגורים א'	4.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 1	2	8	2	45	100	(1) 20		10	70	450	14A	מגורים	אי' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 1	2	8	2	45	100	(1) 20		10	70	450	14B	מגורים	אי' מגורים

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:

(א) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(ב) גובה המבנים ימדד מרצפת קומת כניסה קובעת.

(ג) תאי השטח בתכנית אינם מחלקים את שטח המגרשים ואינם מהווים בסיס לחלוקת שטחי הבניה אלא לצורך הסדרת קווי בניין בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחניה תת קרקעית.

(2) לפי תשריט.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות הכוללות בין השאר - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p>																				
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 14A הינו הסדרת תשריט בית משותף.</p>																				
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתוך תחום המגרש או במקומות המיועדים לכך (בהתאם להסכם בית משותף) ולפי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות.</p>																				
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>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. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור תעסוקה ימוקמו תחנות ההשנאה, בתחום המבנה או בסמוך לו.</li> <li>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 במבנה.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמלארון רשת 1 מ'</td> </tr> </table> <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>	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 חשמלארון רשת 1 מ'
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 חשמלארון רשת 1 מ'																				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא                  לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.                  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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע                  לפי הענין.                  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)</p>	

<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
<p>1. מיס :                  אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד                  הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                  2. ניקוז :                  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה                  המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.                  3. ביוב :                  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית                  ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

<b>6.7</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>כל ההוראות הרלוונטיות מהתכניות המאושרות שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על                  תכנית זו.</p>	

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.