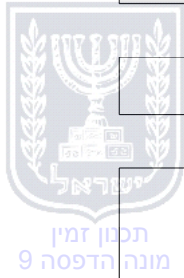


הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0532374

יקנעם עילית - שינוי קו בנין בית כנסת רחוב גלבע 18



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
יקנעם עילית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי בקו בניין של מגרש בית הכנסת ברחוב הגלבוע, המאפשר תוספת בניה לחזית הדרומית של הבניין המיועדת לארון קודש ובולטת בכ-2 מ' מקו הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יקנעם עילית - שינוי קו בנין בית כנסת רחוב גלבע 18

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 222-0532374

שטח התכנית 1.2
1.129 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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	209527
קואורדינאטה Y	727906

1.5.2 תיאור מקום

בית כנסת ברחוב גלבוע 18 ביקנעם עלית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גבעת הכלניות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12774	מוסדר	חלק	147	

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 9



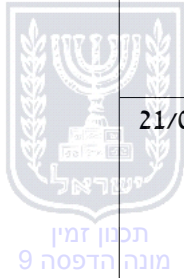
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016	3666	7209	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20861 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	ג/ 20861
11/09/2007	4374	5717	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 16219 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/ 16219



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/11/2017	ערן מבל	06/11/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית יקנעם עילית	יקנעם עילית	צאלים	1	04-9596000		danig@yoqneam.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית יקנעם עילית	יקנעם עילית	צאלים	1	04-9893266	04-6558211	danig@yoqneam.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרו קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707351		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל			קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		gili@mebelarch.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 קו בניין עבור גומחה לארון קודש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין צידי כמסומן בתשריט.

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

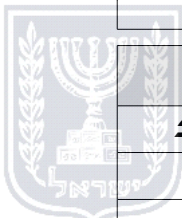
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,127.74	100
סה"כ	1,127.74	100

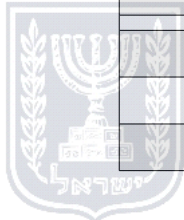
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,127.74	100
סה"כ	1,127.74	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים ישמש להקמת מוסדות ציבור.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי		
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	(1)			120	480	1000	מבנים ומוסדות ציבור
4	(2)	4	4	2								

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 600 מ"ר - עפ"י תכנית מאושרת ג/16219.

(2) עפ"י תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

הוראות כלליות:

1. גגות: גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף, גגות שטוחים שאינם משמשים מרפסות גג, יכוסו בחצץ או בריצוף.
2. קולטי שמש ודודי שמש: קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני מהבנין או בצמוד, למישור הגג בגג משופע. בכל הבניינים יוסתרו הדודים בחלל הגג, בגג משופע או בתוך הבנין לא תותר הצבת דודים על גגות המבנים.
3. צנרות לבניין: כל צנרת בבניין (כגון: צנרת, ביוב, מים, ניקוז, גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק, הסקה ומזגנים) תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
4. מזגנים: לא תותר הרכבת מזגנים וצנרת מי עיבוי בקיר חיצוני, אלא על פי פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש יחד עם הבקשה להיתר בניה וכחלק ממנה.
5. אנטנות: בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. במידה ותותקן אנטנה שכונתית, תהיה הצנרת תת קרקעית. לא תותר הקמת אנטנה סלולרית ללא היתר בניה מהועדה המקומית.
6. מבני עזר: לא תותר בניית מבני עזר במרווחים, מלבד, קירוי חניה.
7. ספי מעקות בנויים וחלונות: לכל החלונות והמעקות יהיה סף עם אף מים.
8. מרחב מוגן: חלון הפלדה של מרחב מוגן יהיה חלון נגרר לתוך הקיר בלבד עפ"י תקנות הג"א.
9. סורגים: סורגים יהיו עפ"י התקן, במקביל לפני הקיר ולא יבלטו יותר מ-10 ס"מ כלפי חוץ מפני הקיר.
10. חומרי גמר: בבנייני ציבור חומרי הגמר יהיו באישור מהנדס הרשות המקומית.
11. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם לתכנית שילוט שתוכן ע"י הרשות המקומית.

הוראות פיתוח ונוף:

1. תכנית נוף ופיתוח: תכנית נוף ופיתוח של מגרשים תוכן ותוגש לוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הבינוי והמבנים בהתאם להנחיות תכנית הפיתוח המנחה נספח מס 3 בתכנית מאושרת גנ/16219. תכנית המגרש תהיה בקני"מ של 1:250 ותכלול את כל המבנים, הקירות, החומרים, הגדרות, השערים והמעקות, המסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות, המדרגות בתחומי המגרש וגבהי הקרקע הסופיים במגרש, הניקוז, מיקום מיכלי האשפה, הגז והדלק, מיקום ארונות החשמל והתקשורת, מסתורי כביסה, רמפות, תאורה, חניות, נטיעות וכו'. בתכנית יצוינו גבהים, חומרי הגמר והאופן העיצובי ויותאם מפלס כניסת החניה למפלס הדרך.

תכנית פיתוח השטח תלווה:

- א. בחתכים אופייניים של המגרשים בקני"מ של 1:250 לפחות. ב. בחזיתות הקירות והגדרות הפונים אל הכבישים, המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים. כמו כן, יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.
2. קירות תומכים ומסלעות למגרש: תכנון קירות תומכים ישולב בתכנית הבינוי ויוצג בחתכים לאורך ולרוחב. גובה מירבי של קירות תמך בצד הגבוה (תומך מגרש) לא יעלה על 3 מ'. במידה ודרוש קיר בגובה נוסף, יהיה הקטע הנוסף בנסיגה של 0.5-1 אל תוך המגרש עם אדמת גן

6.1 עיצוב פיתוח ובינוי	6.1
<p>לשתילה. עיצוב אחיד יהיה לקירות לאורך הכביש-בהתאם לנספח מס' 3. הקירות התומכים יבנו מאבן לקט מקומית כדוגמת הקירות הקיימים בשכונה.</p> <p>3. נטיעות, גינון והשקיה:</p> <p>א. עבור כל מגרש תוגשנה לרשות המקומית תכניות גינון ונטיעות ותכנית השקיה. אישור התכניות יהווה תנאי למתן היתר בניה. ב. תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעת עצים במדרכות עפ"י תכנית נוף ופיתוח לביצוע שתוכן ע"י יזם התכנית.</p> <p>ג. לכל עץ הנמצא במדרכה או בכל שטח מרוצף אחר באזורים ציבוריים, יהיה סריג מתכת בגובה פני הריצוף.</p>	



6.2 עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
<p>4. מתקני אשפה דלק וגז:</p> <p>מבנים, מיכלים ופחים לאשפה: במידה האפשר ישולבו אלו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהכביש. במידה וימוקמו סמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה. בכל מקרה, מיכלי מבני האשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בתכנית זו באזורי המגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>5. ארונות תשתית: מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ומוני מים ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה שתשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח. הצנרת בין הארונות לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.</p> <p>6. שפך ועופדי קרקע:</p> <p>א. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ.</p> <p>ב. יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הבנייה לפי תכנית שתילה, שתוגש לאישור הרשות המקומית.</p> <p>ד. לא תותר שפיכת עפר במדרונות מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה במגרשים הגובלים עם שצ"פים מכל סוג שהוא, יבנו קירות תמך או גדר להבטחת האמור לעיל.</p> <p>ה. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.</p> <p>ו. במקרה שיהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, כולל מעבודות פריצת דרכים וביצוע תשתיות, תבוצע העבודה לאחר קבלת אישור והנחיות מהנדס המועצה המקומית.</p>	



6.3 עתיקות	6.3
<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. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	



6.4 חשמל	6.4
<p>חל איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של</p>	



6.4	חשמל
	<p>קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.00 מ' קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת 1.00 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ' אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י בעלי היתר הבניה, המבוסס על מפת המדידה המצבית של מודד מוסמך בקני"מ 1:250 אשר תכלול בין היתר: העמדת בניינים, מפלסי ה - +0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, גדרות, חניות ושיוך חנייה, התאמה של מפלס החנייה למפלס הכביש, דרכי גישה, מתקני תברואה וקווי ביוב וניקוז עקרוניים, כמו כן תכלול התכנית סימון של חלוקה לצרכי רישום במגרש. תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הוועדה המקומית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך המגרש ומחוץ למגרש, העמדת מבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש. כל בקשה להיתר בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבנייה וניתן למצותם, תראה את אופן הרחבת הבנייה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבנייה בקני"מ 1:100. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי. חומרי הגמר של הבניין יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויאושרו ע"י מהנדס העיר. הכנת תכנית בינוי לביצוע: היתרי בנייה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 על נספחיה אשר יוגשו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. הכנת תכנית נטיעות, גינון והשקיה בקני"מ 1:250 כחלק מהיתר בנייה.
6.8	תשתיות
	<p>ביוב: תנאי למתן היתרי בניה - חיבור למערכת הביוב של האזור באישור מהנדס הוועדה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

6.8	תשתיות
<p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

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

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

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9