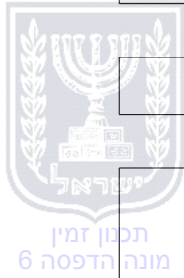


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0625301

שינוי קו בנין קידמי והעברה 4 מ"ר משטח מגורים ליחידת אירוח



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
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

תכנית מפורטת מאושרת ג'14289 ביקנעם מושבה מאשרת קוי בנין כדלקמן :
צדדי : 3.0 מ' , אחורי : 4.0 מ' , קדמי : 5.0 מ' או כמסומן ברוזטה של הדרך .

בשל שינוי סטטוס הדרך מכביש ראשי לכביש פנימי בתוך המושבה נדרש לשנות את קו בנין קדמי מ-7.0 מ' (כפי שמופיע ברוזטה הדרך) ל-5.0 מ' .
כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א') 4 .

בנוסף העברת 4 מ"ר משטח מגורים לשטח יחידה אירוח, ללא חריגה משטחים המותרים לבניה .

תכנית בסמכות ועדה מקומית

יתרת הוראות הבניה עפ"י ג/14289 .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי קו בנין קידמי והעברה 4 מ"ר משטח מגורים ליחידת אירוח		
מספר התכנית	254-0625301	
שטח התכנית	2.361 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4



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 6

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 יזרעאלים

211300 קואורדינאטה X

728400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה 22 ביקנעם מושבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: יקנעם (מושבה)

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	נתיב הנוטרים	יקנעם (מושבה)

שכונה יקנעם מושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11090	מוסדר	חלק	22	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14289 /ג	152

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



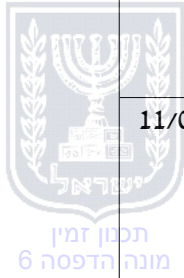
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/09/2012	6370	6471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14289 ממשיכות לחול.	שינוי	14289 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מריו קוזקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מריו קוזקוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	27/05/2018	מריו קוזקוב	02/05/2018	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא	רקע תכנוני קיים	02/05/2018	מריו קוזקוב	11/03/2018	1	1: 500	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	עירן דרסלר			יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים	1	054-6976213		erand@il.ibm.com
	פרטי	רות דרסלר			יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים	1	054-5207241		erand@il.ibm.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עירן דרסלר			יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים	1	054-6976213		erand@il.ibm.com
פרטי	רות דרסלר			יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים	1	054-5207241		erand@il.ibm.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עירן דרסלר			יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים	1	054-6976213		erand@il.ibm.com
בעלים		רות דרסלר			יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים	1	054-5207241		erand@il.ibm.com

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	מריו קוזקוב	39920		צורית	התאנה	2	04-9884439	04-9884439	cosac18@gmail.com
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר	חיפה	אלמוג (1)	22	04-8524038		ramzi883@ne-tvision.net.il

(1) כתובת: רח' אלמותנבי 22 - חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אזור מגורים ב'	מגרשים המיועדים לבניה בנפרד של 2 מבני מגורים, שבכל מבנה מגורים יחידת דיור אחת בלבד.

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 בנין קדמי בחלקה 22 ביקנעם מושבה עקב שינוי של סטטוס של דרך קיימת מכביש ראשי לכביש פנימי בתוך המושבה + העברת 4 מ"ר משטח מגורים לשטח יחידת אירוח ללא חריגה מהשטחים המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין עפ"י סעיף 62 א (א') 4.

שינוי בחלוקת שטחי בניה עפ"י סעיף 62 א (א) 6. העברת 4 מ"ר משטח מגורים לשטח יחידת אירוח ללא חריגה מהשטחים המותרים על פי ג/14289.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,356	100
סה"כ	2,356	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,356.19	100
סה"כ	2,356.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) מגרשים מיועדים לבניה בנפרד של 2 מבני מגורים, שבכל מבנה מגורים יחידת דיור אחת בלבד.</p> <p>(ב) תעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים וארוח כפרי, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטרה סביבתי.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט להעיל, תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.</p> <p>(ג) אירוח כפרי בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולהנחיות כדלהלן:</p> <p>1.ג) כנגד כל מבנה מגורים תותר בניה יחידת אירוח כפרי אחת בשטח מירבי עד 44 מ"ר. סך הכל עד שתי יחידות למגרש בשטח כולל שלא יעלה על 88 מ"ר. היחידה תהינה חלק בלתי נפרד מהמבנה ותשמשנה לאיכסון תיירותי בלבד.</p> <p>2.ג) שטחי יחידות אירוח כפרי יחשבו כשימוש עיקרי וע"ח שטחים המיועדים למגורים.</p> <p>(ד) חניה מקורה.</p> <p>(ה) בריכות שחייה פרטיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>השטחים הפנויים מסביב למבנה:</p> <p>(א) בעלי הבתים יחויבו בהסרת וסילוק המפגעים אשר נוצרו כתוצאה מעבודות בניה בתחום המגרש, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת. כמו כן יחויבו בעלי הבתים בשמירה על ניקיון החזית והחצרות, סילוק פסולת, גרוטאות מבנים ישנים, מכונות וציוד שאין בהם שימוש וכו'.</p> <p>(ב) יש לתאם את מפלסי פיתוח המגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים ו/או הרחובות ו/או שצ"פים הצמודים לו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (4) 2	(3)	2	300	(2) 100		100	(1) 500	2361	חלקה 22	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכל מבנה מגורים: 250 מ"ר מתוך זה מקסי' 44 מ"ר ליח' אירוח אחת למבנה.
- (2) 50 מ"ר למבנה מגורים. מרחבים מוגנים 8 מ"ר ליח"ד לפי הוראות החוק כלול בני"ל..
- (3) גג שטוח 7.5 מ', גג משופע 8.5 מ'.
- (4) (לרבות קומת עמודים) בכל חתך בכל חלק מהבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

1. תנאים נוספים למתן היתר:

(א) תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית בינוי לכל מגרש, מבוססת על מדידה מצבית של השטח ע"י מודד מוסמך, וכוללת סימון גבולות, מבנים, ופתרון הפיתוח בגבולות המגרש כולל התייחסות למסלעות על מנת שיפועיהן, קירות תמך כולל נתונים גיאומטריים: מידות חתך, גובה וכו' ותנאים לבניה בקיר משותף.

(ב) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. המבנים יותאמו לטופוגרפיה קיימת במגמה להימנע ככל האפשר מעבודות יישור קרקע מסיביות.

(ג) ייקבעו התנאים להסתרת צנרת חיצונית, ומסתורי כביסה.

(ד) כל בקשה להיתר בניה לפעילות חקלאית או עסקית אחרת תציע פתרונות למניעת מטרדים אפשריים לבתי המגורים השכנים (דוגמת מטרדי ריח, רעש, הצטברות פסולת, איכות אוויר, שפכים וסכנת שריפות) או הפרעה לתנועת רכב ו/או להולכי הרגל בדרכים ושבילים סמוכים.

2. אירוח כפרי

(א) חניה:

תנאי למתן היתר - הצגת פתרון חניה אחד לכל יחידת ארוח כפרי בתחום המגרש.

(ב) כושר נשיאה:

(1) הועדה המקומית רשאית, לפי שיקול דעת, לסרב לתת היתר ליחידת אירוח כפרי במקרה של הוצרות מטרד לשכנים ו/או במקרה של התנגשות עם שימושים חקלאיים קיימים.

(2) לא ינתנו היתרי בניה לאחר ניצול 30% מהקיבולת, אלא באישור הועדה המחוזית לאחר בדיקה של כושר נשיאת התשתיות והיבטים התכנוניים נוספים.

3. תנאי בניה להקמת בריכות שחיה פרטיות:

(א) זכויות בניה:

(1) באזור מגורים תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח המגרש המיועד למגורים.

(2) שטח הבניה של בריכת שחיה מקורה ישוייך לשימושים העיקריים המותרים לבניה.

(3) גודלה של בריכת שחיה בלתי מקורה יהיה עד 100 מ"ר.

(4) בריכת שחיה מקורה תותר רק אם תהיה חלק מבית המגורים ותכלל בחישוב שטח הבניה המותר. יש בכך רק הרחבת שימושים

מותרים במבנה ואין בכך שינוי או תוספת זכויות בניה כקבוע בכל תכנית אחרת שחלה על



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>השטח.</p> <p>(5) כל מבנה העזר הקשורים בשימוש ותפעול הבריכה יהיו מבנה המגורים ויכלל במסגרת שטחי שירות המותרים לפי התכנית המאושרת ולא תותר הקמת מבנה עזר נפרד.</p> <p>(ב) תשתיות:</p> <p>(1) ניקוז:</p> <p>לא יינתן היתר להקמת הבריכה בטרם הובטח ביצוע ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הרשות המקומית.</p> <p>(2) אספקת מים:</p> <p>אספקת המים לבריכת השחיה תיעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. אספקת המים תהיה באישור משרד הבריאות ומגישי הבקשה מתחייבים למצוא את כל הסידורים אשר ידרשו על ידי משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ומיקרולוגית.</p> <p>(3) מחזור המים:</p> <p>יותקנו בבריכה מתקנים שיבטיחו טיפול וסחרור המים במטרה לחסוך ככל הניתן במים עפ"י הנחיות שיוצאו ע"י הרשות המוסכמת לכך, מעת לעת.</p> <p>(4) בריאות:</p> <p>מגישי התכנית להקמת בריכת השחי מתחייבים למלא את כל הדרישות משרד הבריאות ובאילו כוחו המוסכמים וכ"כ עליהם לבצע את כל הסידורים הסניטרים ואנטי-מלארים, אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.</p> <p>(ג) שימושים מותרים בבריכות שחיה:</p> <p>בריכות שחיה במגרש למגורים מיועדים לפעילות פנאי בלבד לדיירי הבית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם מתן תוקף