

הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0880526

תוספת יח"ד במבנה קיים, רחוב הדקל 10 - יקנעם עילית



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

התכנית חלה ברחוב הדקל 10, בעיר יקנעם עילית.
מטרת התכנית היא להוסיף יח"ד 1 על ידי חלוקה של בית מגורים קיים.
(יח"ד 1 בקומת קרקע, יח"ד 2 בקומה א').



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד במבנה קיים, רחוב הדקל 10 - יקנעם עילית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 222-0880526

1.2 שטח התכנית 0.517 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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	208827
קואורדינאטה Y	728200

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה ברחוב הדקל 10, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יקנעם עילית	דקל	10	

שכונה ורד העמקים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12088	מוסדר	חלק	40	

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
ג/ 20194	1
ג/ 20861	112

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/04/2014		5004	6791	תכנית זו מחליפה את קביעתה של תכנית ג/ 20194 בתחום תכנית זו. הוראות תכנית ג/20194 אינן תחולנה על תכנית זו.	החלפה	ג/ 20194
06/07/2014		6556	6830	תכנית זו מחליפה את קביעתה של תכנית ג/ 20678 בתחום תכנית זו. הוראות תכנית ג/20678 אינן תחולנה על תכנית זו.	החלפה	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
24/11/1983		572	2985	תכנית זו מחליפה את קביעתה של תכנית ג/ 4340 בתחום תכנית זו. הוראות תכנית ג/4340 אינן תחולנה על תכנית זו.	החלפה	ג/ 4340
28/08/2014		7754	6864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20328. הוראות תכנית ג/ 20328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20328
28/06/2012		5005	6439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יק/מק/ 27/02. הוראות תכנית יק/מק/27/02 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יק/ מק/ 297 /02

הערה לטבלה:

14/14/2/תרשצ/1

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	נספח בינוי	12: 01 10/06/2021	איתי זהבי	10/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	11: 42 02/12/2020	איתי זהבי	20/10/2020	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	שמעון ניסים			יקנעם עילית	דקל	10			roei@avni-law.co.il
	פרטי	תקווה ניסים			יקנעם עילית	דקל	10			roei@avni-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון ניסים			יקנעם עילית	דקל	10			roei@avni-law.co.il
פרטי	תקווה ניסים			יקנעם עילית	דקל	10			roei@avni-law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה.

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		צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חיים שבת	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot- shev@zahav. net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תוספת יח"ד על ידי חלוקה של בית קיים לשתי יח"ד נפרדות, רחוב הדקל 10, יקנעם עילית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 1 יח"ד.
2. שינוי קווי בניין.
3. שינוי הוראות בניוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

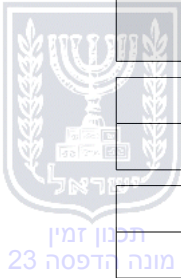
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	517.34	100
סה"כ	517.34	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	517.34	100
סה"כ	517.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש למגורים</p> <p>יותר שמוש למשרדי בעלי מקצוע חופשי (המתגורר באופן קבוע בבית המגורים), בשטח של עד 30 מ"ר מסה"כ זכויות מותרות לבניה ובתנאי שאינו מהווה מטריד לשכנים ולסביבה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>תכנון גג משופע בלבד בגובה רום עד 9.5 מ'.</p> <p>א. מיקום מערכות טכניות במבנה</p> <p>מערכות טכניות במבנה לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או בחזית הפונה למרחב ציבורי.</p> <p>המערכות הטכניות יהיו מוסתרות על ידי פרט אחיד ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני.</p> <p>ב. מיזוג אויר</p> <p>כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פיתרון להסתרת מתקני מיזוג אויר.</p> <p>ג. מתקנים טכניים על הגג:</p> <p>בגג משופע דודי מים ימוקמו בחלל הגג והקולטים בצמוד בכיוון שיפועי הגג.</p> <p>דודים ומעבים לא יעמדו חשופים ויוסרו על ידי אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים.</p> <p>בקשה להיתר בניה מחייבת הצגת מיקום המפורט של כל המתקנים על הגג, ברבות תכנית גגות מפורטת ופרט מסתור כחלק מבקשה להיתר.</p> <p>ד. צנרת:</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>ו. חומרי גמר:</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. גדרות וקירות תמך יבוצעו בחיפוי אבן לקט מקומית דוגמת הקיים ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. חניה מקורה: תותר חניה מקורה (לא פחות מ-2 מקומות חניה ליח"ד) בקו ס למגרש הגובל ולדרך בתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש ובכפוף למשלוח הודעה למגרש הגובל ובקשה להסכמתו. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת לחניה בקווי בנין 0. יותרו עד 30 מ"ר עבור חניה ל-2 מקומות חניה מקורות יחדיו. לא יותר ניוד בין החניה ליתר שטחי השירות. יותר שימוש בגג החניה בלבד (עד קו 0 קדמי) לצורך מרפסת או גינה במקרים שהתכנית מאפשרת זכות לחניה מסוג זה.</p> <p>ג. קירות תומכים ודרוגם: במידה ונוצרים קירות תומכים מעל גובה 1.80 מ' חובת דירוג הקיר. הדירוג יהיה ברווחים של 60 ס"מ, כאשר המרווח ימולה באדמה גנית ומגוון ע"י מבקש הבקשה.</p> <p>קירות תומכים יתוכננו בליווי מהנדס קונסטרוקציה וחשובים סטטיים, הקיר יבוצע בחיפוי אבן לקט מקומית ובאישור הוועדה המקומית. במקרים של קירות תומכים לחניות מקורות, שטח הקירות לא יחושב במנין השטחים.</p>
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>היתר בניה מותנה באשור תכנון כולל של כל המגרש כולל גינות ופיתוח ופתרון חניות בתוך המגרש.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידני- שמאלי (4) 3	צידני- ימני (4) 3	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (3) 3	2	52	88	סה"כ שטחי בניה 459	שרות	עיקרי	שרות (1) 44	עיקרי 415	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי 517	1	מגורים א'



תכנון זמין
הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מגורים א'	יעוד	תאי שטח	קו בנין (מטר)	
			קדמי	אחורי
			5 (4)	4 (4)
1				

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- היקף בינוי של קומה שלישית לא יעלה על 70% מקונטור קירות חיצוניים של קומה ב'.
- לא תותר בנייה של עליית גג מעל קומה שלישית.
- תותר הקמת מחסני גינה במרווח אפס בקו בנין צידי או אחורי בלבד בשטח של עד 6 מ"ר. המחסנים יהיו בנויים בבניה קונבנציונלית או מעץ. גג המחסן יהיה בחיפוי רעפים. למעט הבניה מעץ, גמר הקירות יהיה בטיח או באבן בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל קירוי חניות.
- 9.5 מ' עבור גג רעפים. לא תותר בנייה של עליית גג מעל קומה שלישית..
- היקף בינוי של הקומה השלישית לא יעלה על 70% מקונטור קירות חיצוניים של קומה ב'.
- או עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

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:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

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 במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות 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 אווירי 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.

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

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)

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.2	חניה
2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.	

6.3	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	

6.4	שרותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד מעיינות העמקים.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד מעיינות העמקים.</p> <p>4. אשפה:</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>	

6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	

6.8	תנאים בהליך הרישוי
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה.