

הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0659920

רחוב אביטל 85-69 הוספת 30 מ"ר מחסן

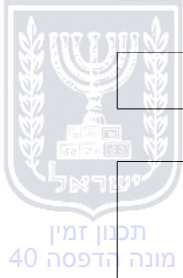
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה 30 מ"ר שטח שירות בקומת המסד למחסן בעשר יח"ד דו-משפחתיות בלבד. במתחם זה יש 5 בניינים מטיפוס נוסף של מבנים בעלי 4 קומות וקומת מסד אשר להן לא שונו זכויות הבניה. סה"כ יש 34 יח"ד. התכנית מוגשת בהתאם לסעיף 6.3.18 ס"ק 2 בתכנית המתאר ג/20861, לפיה בתכנית מפורטת, ניתן יהיה לתכנן תוספת של עד 30 מ"ר ליחידת דיור, מעבר לזכויות המאושרות בתכנית התקפה במתחם זה, מתחם מס' 17 סעיף 6.3.18 ס"ק 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב אביטל 85-69 הוספת 30 מ"ר מחסן	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
222-0659920	מספר התכנית	
4.749 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית	
62א (א), (5), 62א (ג)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

208688 קואורדינאטה X

727320 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אביטל 69-85 יוקנעם עילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת אלונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12566	מוסדר	חלק	104-105	

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
21/02/2016		3666	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20861
30/09/2009		64	6002	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1/ מע/ מק/ גב 70 /55 בתחום הקו הכחול.	החלפה	1/ מע/ מק/ גב 70 /55
06/07/2014		6556	6830	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20678. הוראות תכנית ג/ 20678 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20678
28/06/2012		5005	6439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יק/ מק/ 02 /297. הוראות תכנית יק/ מק/ 02 /297 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יק/ מק/ 02 /297
30/03/2005			5385	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2 /14 /19. בתחום הקו הכחול.	החלפה	2 /14 /19

הערה לטבלה:

תצ"ר יק/ח/104/12566 אושר וטרם נרשם בטאבו.
התכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של תכנית 1/ מע/ מק/ גב 70 /55 מלבד בשינויים שהיא מציעה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינת קופשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינת קופשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 49 05/08/2021	עינת קופשטיין	05/08/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי בקנ"מ 1: 250 וחותכים בקנ"מ 1: 100	20: 39 26/01/2021	עינת קאפשטיין	26/01/2021	1		מחייב חלקית	בינוי

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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	אפריים אינס (1)			יקנעם עילית		79 א			
	פרטי	קרנית אינס מרדר (1)			יקנעם עילית		79 א			
	פרטי	אייל אסטה			יקנעם עילית	אביטל	75 ב			asta@geokom.co.il
	פרטי	ענת אסטה (2)			יקנעם עילית		75 ב			
	פרטי	בנלי ארצי (3)			יקנעם עילית		79 ב			
	פרטי	ענת ארצי (3)			יקנעם עילית		79 ב			
	פרטי	גילי בר			יקנעם עילית	אביטל	73 א			
	פרטי	לרום בר			יקנעם עילית	אביטל	73 א			laromme@gmail.com
	פרטי	אילנית דונה נחמני			יקנעם עילית	אביטל	77 ב			
	פרטי	דרור נחמני			יקנעם עילית	אביטל	77 ב			dror.nachmani@klatencor.com
	פרטי	טלי סילגי			יקנעם עילית	אביטל	81 א			
	פרטי	עדי (אנדור) סילגי			יקנעם עילית	אביטל	81 א			adi.silagy@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אנה סלודצבסקי			יקנעם עילית	אביטל	77 א			
	פרטי	יעקב סלודצבסקי			יקנעם עילית	אביטל	77 א			
	פרטי	אילייה צ'ריקובסקי			יקנעם עילית	אביטל	81 ב			ilya.cheriko vsky@gmail I.com
	פרטי	אירינה צ'ריקובסקי			יקנעם עילית	אביטל	81 ב			
	פרטי	אניטה קריינוביץ (4)			יקנעם עילית		73 ב			
	פרטי	דניס קריינוביץ			יקנעם עילית	אביטל	73 ב			
	פרטי	אברהם שוורץ			יקנעם עילית	אביטל	75 א			
	פרטי	שירי שוורץ			יקנעם עילית	אביטל	75 א			shiri.shwart z@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: אביטל 79/1.
- (2) כתובת: אביטל 75 ב.
- (3) כתובת: אביטל 79/2.
- (4) כתובת: אביטל 73/2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפריים אינס			יקנעם עילית	אביטל	79 א			



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קרנית אינס מרדר			יקנעם עילית	אביטל	79 א			
פרטי	אייל אסטה			יקנעם עילית	אביטל	75 ב			
פרטי	ענת אסטה			יקנעם עילית	(1)	75 ב			
פרטי	בנלי ארצי			יקנעם עילית	אביטל	79 ב			
פרטי	ענת ארצי			יקנעם עילית	אביטל	79 ב			
פרטי	גילי בר			יקנעם עילית	אביטל	73 א			
פרטי	לרום בר			יקנעם עילית	אביטל	73 א		laromme@gmail.com	
פרטי	אילנית נחמני			יקנעם עילית	אביטל	77 ב			
פרטי	דרור נחמני			יקנעם עילית	אביטל	77 ב			
פרטי	טלי סילגי			יקנעם עילית	אביטל	81 א			
פרטי	עדי (אנדור) סילגי			יקנעם עילית	אביטל	81 א			
פרטי	אנה סלודצבסקי			יקנעם עילית	אביטל	77 א			
פרטי	יעקב סלודצבסקי			יקנעם עילית	אביטל	77 א			
פרטי	אילייה צ'ריקובסקי			יקנעם עילית	אביטל	81 ב			



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אירינה צ'ריקובסקי			יקנעם עילית	אביטל	81 ב			
פרטי	אניטה קריינוביץ			יקנעם עילית	אביטל	73 ב			
פרטי	דניס קריינוביץ			יקנעם עילית	אביטל	73 ב			
פרטי	אברהם שוורץ			יקנעם עילית	אביטל	75 א			
פרטי	שירי שוורץ			יקנעם עילית	אביטל	75 א			

(1) כתובת: אביטל 75/2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	קק"ל הלשכה הראשית	קרן קיימת לישראל קרן קיימת לישראל		קק"ל	ירושלים	(1)	1	1-800-250-250		
בעלים		משה אסולין			יקנעם עילית	אביטל	83 ו	054-3522008		
בעלים		רחל ברקוביץ			יקנעם עילית	אביטל	71 ה	054-2114051		
בעלים		חנן גוניק			יקנעם עילית	אביטל	83 ג	050-6972795		
בעלים		ולדימיר גרויסמן			יקנעם עילית	אביטל	85 א	054-7927726		
בעלים		טלי סילגי			יקנעם עילית	אביטל	81 א	052-5939176		



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

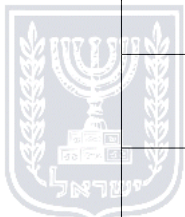


תכנון זמין
מונה הדפסה 40

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ראיסה קסלמן			יקנעם עילית	אביטל	85 ו	052-3241215		
בעלים		שרה רוג'ר			יקנעם עילית	אביטל	85	054-4644707		
חוכר		נטלי אברהם			יקנעם עילית	אביטל	85 ג	052-7333930		
חוכר		אורית אוחיון אסולין			יקנעם עילית	אביטל	83 ו	054-7542008		
חוכר		חנה אזולאי			יקנעם עילית	אביטל	85 ד	050-7516572		
חוכר		ירון אזולאי			יקנעם עילית	אביטל	85 ד	050-6570551		
חוכר		אפרים אינס			יקנעם עילית	אביטל	79 א	054-5995340		
חוכר		מרדר קרנית אינס			יקנעם עילית	אביטל	79 א	054-9351005		
חוכר		דוד אלמברג			יקנעם עילית	אביטל	69 ד	052-9250076		
חוכר		שרף נדיה אלמברג			יקנעם עילית	אביטל	69 ד	054-6499282		
חוכר		איל אסטה			יקנעם עילית	אביטל	75 ב	054-7664216		
חוכר		ענת אסטה			יקנעם עילית	אביטל	75 ב			
חוכר		בנלי ארצי			יקנעם עילית	אביטל	79 ב	052-4407009		



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ענת ארצי			יקנעם עילית	אביטל	ב 79	052-5220105		
חוכר		עדי בומש			יקנעם עילית	אביטל	ג 69	052-9217525		
חוכר		עינת בומש פישר			יקנעם עילית	אביטל	ג 69	050-5960860		
חוכר		אפרת בלטנר			יקנעם עילית	אביטל	א 71	058-7657764		
חוכר		גילי בר			יקנעם עילית	אביטל	א 73	052-5675352		
חוכר		לרום בר			יקנעם עילית	אביטל	א 73	054-2898865		
חוכר		דורון ברקוביץ			יקנעם עילית	אביטל	ה 71	054-7885308		
חוכר		בוריס גרינברג			יקנעם עילית	אביטל	ד 71	058-4596891		
חוכר		סבטלנה גרינברג			יקנעם עילית	אביטל	ד 71	058-4596824		
חוכר		ניר דיוקמן			יקנעם עילית	אביטל	ד 83	054-4797238		
חוכר		אדוארד ויינשטיין			יקנעם עילית	אביטל	ה 83	052-5832919		
חוכר		דקלה ויינשטיין			יקנעם עילית	אביטל	ה 83	052-8364232		
חוכר		שירה זקס			יקנעם עילית	אביטל	א 83	054-5286152		
חוכר		תומר אלישב זקס			יקנעם עילית	אביטל	א 83	054-5286152		



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אלינור כהן			יקנעם עילית	(2)	ב 69			
חוכר		רואי כהן			יקנעם עילית	(2)	ב 69			
חוכר		בוריס לויבסקי			יקנעם עילית	אביטל	ו 71	054-4678717		
חוכר		ילנה לויבסקי			יקנעם עילית	אביטל	ו 71	054-2023477		
חוכר		גדי מפגאוקר			יקנעם עילית	אביטל	ו 69	054-5621606		
חוכר		לירון מפגאוקר			יקנעם עילית	אביטל	ו 69	050-6411415		
חוכר		אביב נבלב			יקנעם עילית	אביטל	ב 71	054-6612806		
חוכר		אילנית דונה נחמני			יקנעם עילית	אביטל	ב 77	054-2294877		
חוכר		דרור נחמני			יקנעם עילית	אביטל	ב 77	054-2294977		
חוכר		עדי אנדור סילגי			יקנעם עילית	אביטל	א 81	052-4868453		
חוכר		אנה סלוצ'בסקי			יקנעם עילית	אביטל	א 77	054-6666099		
חוכר		יעקב סלוצ'בסקי			יקנעם עילית	אביטל	א 77	054-5625563		
חוכר		איליה צ'ריקובסקי			יקנעם עילית	אביטל	ב 81	054-8010734		
חוכר		אירינה צ'ריקובסקי			יקנעם עילית	אביטל	ב 81	054-6266751		



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		לודה קסלמן			יקנעם עילית	אביטל	ה 85	052-5345688		
חוכר		רומן קסלמן			יקנעם עילית	אביטל	ו 85	052-2474618		
חוכר		אניטה קריינוביץ			יקנעם עילית	אביטל	ב 73	052-4631520		
חוכר		דניס קריינוביץ			יקנעם עילית	אביטל	ב 73	054-4936222		
חוכר		מתן קשת			יקנעם עילית	אביטל	ג 71	054-9990686		
חוכר		עדי קשת			יקנעם עילית	אביטל	ג 71	050-2222820		
חוכר		שרה רוג'ר			יקנעם עילית	(3)	ב 85			
חוכר		אברהם שוורץ			יקנעם עילית	(4)	א 75			
חוכר		שירי שוורץ			יקנעם עילית	(4)	א 75			
חוכר		יניב שטרסברג			יקנעם עילית	אביטל	ה 69	054-755526		
חוכר		רותם שטרסברג			יקנעם עילית	אביטל	ה 69	054-2634121		
חוכר		אלה שלייפמן			יקנעם עילית	אביטל	א 69			
חוכר		גנאדי שלייפמן			יקנעם עילית	אביטל	א 69			
חוכר		דנה שפירא			יקנעם עילית	אביטל	ב 83	054-4626238		



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: קק"ל 1 ירושלים.

(2) כתובת: אביטל 69/2.

(3) כתובת: אביטל 85/1.

(4) כתובת: אביטל 75/1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עינת קופשטיין	112509	עינת קופשטיין	יקנעם עילית	האקליפטוס	76			einatkup10@gmail.com
מודד	מודד	ניסים חבשי	1034		אכסאל	אכסאל	1	054-8180590		



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

הוספת שטח שירות בקומת מסד בשטח של 30 מ"ר למחסן ביחידות הדו-משפחתיות עבור 10 יח"ד מתוך 34 יח"ד קיימות במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בינוי.

הוספת שטח שירות בקומת מסד בשטח של 30 מ"ר למחסן ביחידות הדו-משפחתיות עבור 10 יח"ד מתוך 34 יח"ד קיימות במתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,752	100
סה"כ	4,752	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,752.07	100
סה"כ	4,752.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד למגורים של משקי בית בבנייה רוויה בצפיפות עד 6 יח"ד לדונם. השימושים המותרים כוללים פעילות מקצועית של הדיירים בחלק מבניין 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. תנועת הקהל תהיה מוגבלת לאנשים אחדים ביום, החניה הנוספת תהיה במגרש, ולא יהיה כל שילוט פרסומת. הערה: תכנית זו אינה משנה שימושים מתכניות מאושרות קודמות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה קומת מסד/שטחי שירות יהיו עד 2.50 מ' בהתאם לתקנות. 2. חללים כלואים יופרדו באמצעות קיר בנוי בעובי 20 ס"מ לפחות, גובה החלל לא יעלה על 1.80 מ'. 3. בשטח המחסן יותר חלון עילי בגובה עד 90 ס"מ, לא יותרו פתחים בגודל מלא כגון ויטרינה. כמו כן: <p>(א) מרחק בין בניינים במגרש במגרשים שבהם יבנו יותר מבניין אחד במגרש על פי נספח הבינוי של תכנית זו יהיה הרווח בין הבניינים מעל תקרת קומת החנייה 8 מטר. במפלס החניה ומתחתיו יותר מרווח 0 (אפס) בין הבניינים במגרש.</p> <p>(ב) שיפועי גגות הבניינים שיפועי גגות הבניינים יירדו בכיוון הפונה אל רחוב אביטל ובכיוון הפונה הלאה מרחוב אביטל. היתר לתכנון הגגות יכלול את כל מתקני הגג, כמו יציאות, חלונות במשטח הגג, קולטי שמש, דוודים ואנטנות באישור מהנדס העיר.</p> <p>(ג) פרטים אחידים אופייניים: היתרי בנייה יכללו פרטים וחמרים אופייניים לגימור הבניינים והפיתוח, כולל חזיתות, מעקות, שבילים, מדרגות, מרפסות, מצללות וגדרות באישור מהנדס העיר יקנעם עילית.</p> <p>התכנית כפופה להוראות בניוי של תכניות ג/ 20678 ו- יק/ מק/ 297 / 02.</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) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
6 (10)	5	4 (9)	4 (9)	4 (8)	1 (7)	19 (6)	5 (5)	66 (4)	3799.2	30 (3)		2 (2)	2 (2)	1000 (1)	100	מגורים א'	

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:

בנוסף יותרו שטחים בהתאם לתכנית ג/20678.

הכניסה הקובעת היא הכניסה למבואת חדר המדרגות מרחוב אביטל מעל קומת החניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(2) ניתן להעביר שטחים עיקריים ו/או שטחי שרות ממעל לכניסה קובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, באישור הוועדה המקומית.

(3) השטח הינו 30 מ"ר למחסן מתחת למפלס הכניסה הקובעת, עבור בניינים דו-משפחתיים בלבד (וזאת בנוסף לזכויות של 3799.2 מ"ר) ..

(4) עד 66% תכסית מצטברת בכל הקומות תוך קיום הדרישות להחדרת נגר עילי. תכסית בקומות החניה עד 55%. תכסית בכל אחת מהקומות האחרות של עד 30%.

(5) 6 יחיד לדונם.

(6) כולל גובה עד רכס גג משופע, גגות של יציאות לגג, גגות חדר מעליות ומתקנים דומים.

(7) בתחום התכנית חלל עליית הגג לא יחשב כקומה נוספת.

(8) בתוספת גובה מסד, חנייה חפורה ו/או קירות תמך ומילוי לפי השיפוע ולפי נספח בינוי ונוף.

(9) קומת חניה מתחת מפלס הכניסה הקובעת ורמפות כניסה לחניה יותרו עד קו בנין צדדי 0.

(10) בקו בנין קדמי יותרו מבנים ריכוזי אשפה וגז מקורים בפרגולה, מוני חשמל ומים וכדומה וכן קירות, מדרגות, משטחים ורמפות לפתוח השטח הכל על פי תכנית הבינוי.

6. הוראות נוספות



<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. מיקום מערכות טכניות במבנה: מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או בחזית הפונה למרחב ציבורי. המערכות טכניות יהיו מוסתרות על ידי פרט אחיד ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני. ב. מיזוג אוויר: כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר ג. מתקנים טכניים על הגג: מתקנים טכניים לרבות דודי מים יהיו מוסתרים בחלל גג רעפים. מערכות ומעבים לא יעמדו חשופים ויוסתרו ע"י אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים. ה. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים ו. חומרי גמר: בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. חפוי התוספת יהיה בהתאם לחיפוי אבן כפי שקיים. ז. הוראות נוספות יהיו על פי תכניות ג/20678, יק/297/02</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית בהנחיית נספח בינוי ונופי שבתכנית זו. ב. התכנון המפורט, יכלול בין היתר פירוט קירות תמך, מפלסים, שבילים רמפות ומדרגות, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית. ג. קירות התמך בתחתית ובצידי המגרשים יבנו בשלב הראשון לביצוע כל בנייה למניעת דרדרת עפר אל השטח הפתוח. עודפי חפירה יפוננו לאתר מורשה מתאים באישור מהנדס העיר. ד. בכל מגרש תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. הוראות נוף א. הפיתוח הנופי לאורך רחוב אביטל יהיה ברצף מתואם בהנחיית נספח הבינוי ונוף בתכנית זו ובאישור מהנדס העיר. ב. רמפות הכניסה לקומת החנייה יהיו בנספח התנועה וחניה שבתכנית 1/מע/מק/במ/55/70 וישולבו בתכנון על פי נספח הבינוי ונוף כנ"ל. ג. שטחי גינון יהיו לפחות 10% משטח המגרש בשטחים משותפים לאורך חזית רחוב אביטל ובשטחים צמודים לדירות. לרצועת הגינון בגבול המגרש הקדמי לאורך רחוב אביטל יוצג תכנון נופי משולב באישור מהנדס העיר ויינטעו שיחים ועצים. כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מרוכז, תתואם ותתבצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות</p>	<p>6.3</p>

<p>6.3 עתיקות</p> <p>ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשך"ח-1978.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. במידה ומדובר בבניה חדשה.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מטר</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מטר</p> <p>תיל חשוף או מצופה</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 2.0 מטר</p> <p>כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.0 מטר</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מטר</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מטר</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת - 1 מטר</p> <p>שנאי על עמוד - 3 מטר</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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת עבודות ביצוע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעתה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, בכל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תנאים לקבלת היתר בנייה:</p> <p>א. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד מעיינות העמקים.</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד מעיינות העמקים.</p>
6.7	תקשורת
	מערכת קווי התקשורת בשטח התכנית תהיה תת קרקעית.
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן 413.
6.9	פסולת בניין
	סילוק אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לריכוזם ומתקני איסוף בשטח המגרש בהנחיית נספח הנוף והבינוי ובאישור מהנדס העיר.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית בהנחיית נספח בינוי ונופי שבתכנית 1/מע/מק/ במ 55/ 70.</p> <p>2. הבקשה תכלול גבהים סופיים של פיתוח קירות, מעקות וגדרות, שבילים ומסלעות ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי טלפון מים וביוב, יסומנו מצבורים למתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת וכן פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש.</p> <p>3. במסגרת ההיתר יקבע מפרט חומרי הגמר לבנייה ופיתוח כולל צבעים ודוגמאות. יסומנו חניית כחלק מתכנית הבינוי יוגשו חתכים וחזיתות אופייניים של המגרש.</p> <p>4. אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>5. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.</p>
6.11	מקלטים
	כל בקשה להיתר תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
6.12	תנאים למתן תעודת גמר
	השלמת רישום התצ"ר בטאבו.



7	ביצוע התכנית						
7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>לי"ר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לי"ר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	לי"ר						
7.2	מימוש התכנית						
	מייד עם אישורה.						