

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

יקנעם

תכנית מפורטת מס' - ג/3783

הנקראת: "בנה ביתך ברמת יקנעם"

והמהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית ג/2266.

מחוז - הצפון

נפה - יזרעאל

ישוב - יקנעם

בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית - משרד הבינוי והשכון

מחבר התכנית - א. ניסן - ד. רוה, אדריכלים.

חיפה : 20.9.81

חוק לתכנון ובניה 1965
ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים
יזרעאליים

ועדה רובה רב י"ה ס"י
נישגור ס"י
ו יליטה והעביר לועדה המוסיח
עם המלצה
יושב ראש הועדה
מזדט

8.3.81

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. ג / 3783 הנקראת: "בנה ביתך ברמת יקנעם" והמהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית ג / 2266. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, בכל העיניים הכלולים בתכנית ובתשריט.

2. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית ג/2266. הוראות תכנית זו בשטח תחולתה תהיינה הקובעות, בכל מקרה של סתירה בינה לבין התכניות הנ"ל.

3. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת ביקנעם:

<u>חלקי חלקה מס.</u>	<u>גוש מס.</u>
49 , 62	11495
1 , 2 , 3 , 4 , 5 , 6	11084
21 , 23 , 35 , 36 , 18 , 17 , 37 , 40	11496
13 , 14 , 15 , 16 , 17 , 18 , 19	11083

4. שטח התכנית הוא: 25.128 דונמים בערך (מדוד באופן גרפי). חלוקת השטחים למגורים, צבורי פתח דרכים, שבילים וכו', תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט,

5. גבולות התכנית:

מזרח: הגבול המזרחי של אזור תכנון ב' שבתחום תכנית מפורטת מס. ג / 2266

צפון: הגבול הצפוני של שטח השיפוט של יקנעם, כמסומן בתכנית המפורטת ג/2266 המהווה את גבול היער הנטוע.

מערב: הגבול המערבי של התכנית המפורטת ג / 2266

דרום: הגבול הדרומי של אזור תכנון ב' שבתחום התכנית המפורטת ג / 2266 המהווה צירי הדרכים 2, 9, 10.

6. יוזם ומגיש התכנית:
משרד הבינוי והשיכון.
7. בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל.
8. מחבר התכנית:
א. ניסן - ד. רוה, אדריכלים ובוני ערים.
9. מטרת התכנית:
- 9.1 תכנון מפורט מחדש של השטח הכלול בתכנית ויעוד שטחים למגורים לבניה עצמית של בתים חד משפחתיים ובניני קומות, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וחניות, שבילים להולכי רגל ויעודים נוספים כפי שיפורט להלן ברשימת התכליות.
- 9.2 להתוות דרכים עוברות ודרכי חניה, דרכי גישה וחניות ולבטל דרכים שנקבעו בתכנית מפורטת ג/ 2266.
- 9.3 לבטל החלוקה הקיימת, לאחד ולחלק מחדש את השטחים בהתאם ליעודים ושימושיהם המסומנים בתשריט, ולקבוע תנאים למתן היתרי בניה.
10. באור סימני התשריט:
- | <u>המשמעות:</u> | <u>הסימון:</u> |
|----------------------------------|--|
| 10.1 גבול תכנית מאושרת | קו כחול - עבה, מרוסק |
| 10.2 גבול התכנית המוצעת | קו כחול - עבה |
| 10.3 אזור מגורים "א" (קומה אחת) | שטח צבוע כתום |
| 10.4 אזור מגורים "ג" (2-3 קומות) | שטח צבוע צהוב מותחם בקו כתום |
| 10.5 שטח לבניני ציבור | שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה |
| 10.6 שטח ציבורי פתוח ומספר החלקה | שטח צבוע ירוק, ואות עברית מודגשת בצבע התשריט |
| 10.7 דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| 10.8 דרך מוצעת או הרחבת דרך | שטח צבוע אדום |
| 10.9 שביל להולכי רגל מוצע | שטח צבוע בפסים ירוק/אדום לסירוגין |
| 10.10 אזור מגורים 3-4 קומות | שטח צבוע צהוב |
| 10.11 אזור מגורים רב קומות | שטח צבוע אדום מותחם בקו אדום כהה |
| 10.12 אזור מסחרי/מוסדות ציבור | שטח צבוע בפסים אדום/אפור לסירוגין |
| 10.13 אתר לשרותים הנדסיים | מותחם בקו שחור |
| | שטח צבוע בסגול מותחם בקו בצבע סגול כהה |

טיוט בקוים אדומים באלכסון	10.14	דרך לביטול
שטח צבוע בפסים אלכסוניים צהוב/לבן לסירוגין.	10.15	שטח לתכנון בעתיד
מספר ברבע העליון של העיגול בצבע התשריט.	10.16	מספר דרך
מספר ברבע הצדדי של העיגול בצבע אדום.	10.17	קו בנין קדמי
מספר ברבע התחתון של העיגול בצבע אדום.	10.18	רוחב דרך
קו משונן בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות.	10.19	גבול ומספר גוש רשום
קו מרוסק בצבע התשריט ומספר מוקף בעיגול בקו מרוסק, בצבע התשריט.	10.20	גבול ומספר חלקה רשומה
קו בצבע התשריט ומספר מוקף בעיגול בצבע התשריט.	10.21	גבול ומספר חלקה מוצעים
אות רומית - מודגשת בצבע התשריט.	10.22	מספר חלקה לבנין צבורי
קו מרוסק בצבע אדום	10.23	קו בנין מוצע
קו בצבע אדום.	10.24	קו רחוב מוצע
מספר רומי + ק"ע (קומת עמודים) בצבע התשריט.	10.25	מספר קומות
קו כפול בצבע התשריט.	10.26	בנין מוצע
מספר בצבע התשריט.	10.27	מספר דירות בבנין מוצע
פס עשוי נקודות שחורות במירווחים.	10.28	גבול אזור תכנון
טיוט בקוים בצבע התשריט.	10.29	חניה
	.11	<u>חניות, ציבוריות ופרטיות:</u>
באזור מגורים א' יחס החניות יהיה מכוננית אחת לכל יחידת דיור - חניות פרטיות בתחום מגרשי הבנינים. זאת למעט חלקות 39, 41, 43, 45 שהחניה עבורן תהיה במיפרץ מיוחד מעבר לקו הרחוב בתחום שבילי הגישה לחלקות הנ"ל.	11.1	
באזור מגורים ג' יחס החניות יהיה מכוננית אחת לכל יחידת דיור.	11.2	
החניות תבוצענה ע"י מקבלי התרי הבניה.	11.3	
	.12	<u>דרכים:</u>
הדרכים תיסללנה ברוחבן המלא, ע"י מגיש התכנית, וביצוען יותנה בהיתר הבניה.	12.1	
שבילים להולכי רגל, כולל מדרגות, יבוצעו בהתאם לתכניות פיתוח מפורטות, רוחב השבילים להולכי רגל, לא יקטן מ- 1.5 מ'.	12.2	

13. הפקעות:
13.1 השטחים המיועדים לדרכים, שבילים וחניות ציבוריות יופקעו ע"י הועדה המקומית, עפ"י הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש המועצה המקומית יקנעם.

13.2 השטחים המיועדים לבניני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים יוחכרו למועצה המקומית יקנעם בתנאים המקובלים במינהל מקרקעי ישראל.

14. אשורי בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

14.1 לא ינתן היתר בניה לבנין, אם חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך - 2 מ'

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מ'

14.2 אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.

14.3 לא יוצבו בשטח התכנית כל טרנספורמטורים על עמודים.

14.4 הטרנספורמורים ישולבו בתכניות הפיתוח, בתוך הקירות התומכים בתחומי השטח הציבורי הפתוח.

14.5 הזנת החשמל לבתים תהיה תת-קרקעית. אין לבצע חבור עילי.

14.6 הזנת עמודי תאורת הרחובות תהיה תת-קרקעית.

15. נקוז מי-גשמים:

יבוצע ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ע"י הלחול טבעי, ניקוז בתעלות עיליות / בצינורות תת-קרקעיים.

16. אספקת מים:
תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית יקנעם.
17. טלפונים:
כל חברי קשר הטלפונים לבנינים, יהיו תת-קרקעיים ואין לבצע כל חיבור עילי.
18. הרחקת-אשפה:
סדורי רכוז והרחקת האשפה יקבעו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
19. ביוב:
כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזי, שתבוצע ע"י מגיש התכנית לפי מפרטים שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה ממקומית לתכנון ובניה. יוזמי התכנית יגישו את הפתרון לחבור הביוב של השכונה.
20. הידרנטים:
מגיש התכנית יבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שידרשו ויסומנו ע"י רשויות כבוי-אש.
21. מקלטים:
לא ינתן היתר בניה, אלא אם יסומן בתכנית מקלט, בהתאם להוראות הג"א שתהיינה בתוקף בעת הגשת תכנית הבקשה למתן היתר הבניה.
22. בניני עזר:
לא תותר הקמת בניני עזר מחוץ לתחומי הבנינים. כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי כביסה. הנ"ל ייקבעו בקומת הכניסה, כפי שיסומן בתכנית הבקשה למתן היתר בניה. חדרי אשפה וחדרי ריכוז בלונג גז - יותר שילובם בקירות התומכים.
23. משושות לרדיו וטלוויזיה:
לא תותר התקנת משושות לרדיו ולטלוויזיה אלא אם כן סומנו מקומן וצורתן בתכנית הבקשה להיתר הבניה.
24. שלטים ומתקני פרסום:
לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום על חזיתות בניני המגורים, למעט מספר מואר ושלוט ברחובות. התקנת מתקני פרסום שלא על חזיתות הבנינים תהיה חייבת בהיתר בניה, שלא ינתן, אלא אם כן תשא התכנית את חתימת מגיש התכנית ובעל הקרקע. שלטי פרסום מסחריים יוקמו לפי שיסומן בתכנית הבקשה למתן היתר בניה.

25. דודי שמש ומתקנים על הגג:
תותר התקנת דודי שמש, ומיכלי אגירת מים, על הגגות, עפ"י תכנית עצוב ארכיטקטוני מיוחד.
26. שמירה על העיצוב הארכיטקטוני והתאמה לטופוגרפיה:
הבנינים הכלולים בתכנית זו, באזור מגורים ג' בלבד, יעוצבו בעצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה שיש בה כדי לפגוע בצורתם האחידה כגון שינוי ו/או החלפת חמרי הציפוי והגימור בחזיתות השונות. כולל שינוי הגוונים והצבעים.
27. גינון ונטיעות במרווחים בין הבנינים:
גינון ונטיעות במרווחים שבין הבנינים יבוצעו ע"י מגיש הבקשה להיתר בסמוך להשלמת פעולות הבניה בשטח.
28. גובה הבנינים ומספר הקומות:
28.1 גובה בניני המגורים באזור מגורים "ג" יהיה כמסומן בתשריט.
28.2 גובה בניני המגורים באזור מגורים "א" ("בנה ביתך"), לרבות הגלריה ו/או עלית הגג לא יעלה על 6 מ' מעל פני הקרקע הטבעית מדוד בחתך האמצעי במרכז הבנין.
28.3 גובה המכנים לצרכי ציבור יהיה לפי שיקבע בתכנון המפורט לביצוע ויתבסס על פתרון ארכיטקטוני בהתייחסות לתנאים הטופוגרפיים והשלחבותם עם הבנינים בסביבה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
29. גדרות:
29.1 גדרות יוקמו לאורך גבולות המגרשים בצד שבו הן גובלות בדרך, או בחניה צבורית, או במגרש המיועד למבנה ציבורי או בשטח ציבורי פתוח או בשביל ציבורי.
29.2 הגדרות תהיינה בנויות אבן וגובהן לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני המדרכה או הקרקע הטבעית הצמודה להן.
30. רשימת התכליות:
30.1 אזור מגורים "א" - "בנה ביתך":
תורשה בנית מגורים בקומה אחת, כשאחוז הבניה הוא % 35 ברוטו משטח המגרש, גלריה ו/או עלית גג בשטח כולל שלא יעלה על 20 מ"ר לא יחושבו בשטח הבניה. בגלל שפועי הקרקע תותר גם בניה במפלסים, אך לא תבניה יותר משתי קומות.

- 30.2 אזור מגורים "ג":
תורשה בנית מגורים בני 2-3 קומות על קומת עמודים כמסומן בתשריט.
תורשה בנית קומת מסד כשגובה המסד לא יעלה על 1.8 מ' מעל הקע הטבעית במקום הנמוך ביותר. מספר הדירות המותר הוא כמסומן בתשריט, ושטח הבניה המותר יתבסס על שטחה של דירה x מספר יחידות הדיור הכלולות באזור מגורים "ג".
שטח דירה אחת (כולל חלקה בח' המדרגות) לא יעלה על 100 מ"ר.
בקומת העמודים תותר הקמת מבני עזר, כאמור בסעיף 22, בשטח כולל שלא יעלה על 50% משטח קומת העמודים. בקומת המסד תותר הקמת מבני עזר, כאמור בסעיף 22, בשטח כולל שלא יעלה על 50% משטח קומת המסד.
- 30.3 שטח ציבורי פתוח:
השטחים הציבוריים הפתוחים ישמשו לנטיעות, גבון, מגרשי משחקים לילדים, אנדרטות וכד', כולל כל המתקנים הדרושים ליעודים הנ"ל.
יש להתחיל בנטיעות בהקדם, עוד לפני התחלות הבניה לכל שלביה וללא כל קשר אליה.
- 30.4 שטח לתכנון בעתיד:
בעת תכנון בפועל של השטח המיועד לתכנון בעתיד ישולבו השטחים הציבוריים בהתאם לתכנית המאושרת ג/ 2266.
31. מרווחים:
31.1 המרווחים הקדמיים יהיו לפי המסומן בתשריט
31.2 המרווחים הצדדיים יהיו בני 4 מ', אלא אם כן סומן אחרת בתשריט.
31.3 המרווחים האחוריים הפונים לכיוון צפון של החלקות 1-19, 51 יהיו 5 מ'.
31.4 המרווחים האחוריים של החלקות 38-45, 49, 50 יהיו 4 מ'.
31.5 במגרשים בהם קו הבנין הקדמי אינו מקביל לקו הרחוב, תותר סטיה מקוי הבנין הקדמיים, ובלבד שלא תיווצר סטיה מהמירווח הרשום, ובלבד שקו הבנין ישאר ניצב לגבולות הצדדיים של המגרש.
31.6 באזור מגורים "א" - "בנה ביתך" תורשה הצמדה של 2 מכנים הנמצאים על 2 מגרשים הגובלים זה בזה בתנאים הבאים:
31.6.1 ההצמדה תהיה ע"י בנית קיר משותף על קו הגבול הצדדי המשותף לשני המגרשים.
31.6.2 ההצמדה תהיה בהסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים זה בזה.
31.6.3 לא תורשה הצמדה של יותר משני בנינים.
31.7 באזור מגורים "ג" יהיו המרווחים הקדמיים, הצדדיים והאחוריים לפי המסומן בתשריט.

טבלת האזורים 32.

האזור	שטח מגרש מינימלי	אחוז בניה מקסימלי	גובה בנין מקסימלי (מס' קומות)	מיר ימים
"א" "בנה" ביתר"	500 מ"ר	35	6 מ' מעל פני הקרקע הטבעית מדוד בחתך אמצעי במרכז הבנין	קדמי: 4 מ', 6.5 מ' כמסומן בתשרים
			אחורי: 3 מ' במגרשים: 38-45 - 4 מ' 49,50 - 4 מ'	
			צדדי: 3 מ' במקרים של הצמדה - 0 מ'	
מגורים "ג"	1000 מ"ר	כאמור בסעיף 30.2	2 - 3 קומות מעל קומת עמודים	קדמי: 5 מ', 6.5 מ' כמסומן בתשרים
			אחורי: 5 מ'	
			צדדי: 4 מ', 5 מ' כמסומן בתשרים.	

חתימה

משרד הבינוי והשיכון

מחוז חיפה

דרך הצמאות 21, חיפה

ת.ד. 272, טל. 660961

5.1081

..... ירום התכנית

..... בעל הקרקע

ד. רווה - א. גיסו

..... מחבר התכנית

תביעה דיון 66 על 22157, 221037

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ב' 3783
 מרחב תכנון מקומי אשדוד
 תכנית מס' 3783
 הועדה המחוזית בישיבתה ה 5/81
 מיום 22.6.81 החליטה לתת תוקף
 לתכנית המוצגת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ב' 3783
 מרחב תכנון מקומי אשדוד
 תכנית מס' 3783
 הועדה המחוזית בישיבתה ה 1/80
 מיום 21.12.80 החליטה להצקיד את
 התכנית הנוכחית לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

תכנית מס' 3783
 והתאמות מס' 2775 ביום 31.12.81 מס' 7/12