

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית - צפון

08-06-1992

נתקבל

תיק מס'

מחוז הצפון .

יקבעם עיריית
מרחב תכנון מקומי - " מבוא העמקים "

תכנית בנין עיר מפורטת מס' 7168/ג
שינוי לתכנית מס' ג' / 4340

מאי 1992

מחוז הצפון / מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"
תכנית בנין עיר לשינוי ייעוד מס' ג/7168

פרק א

1. המקום..... יקנעם עילית
2. שם וחלות התכנית..... תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. תכנית זו תקרא : שנוי לתכנית תב"ע קיימת מס ג/4340 לשנת 1989 ומספרה ג/7168.
3. התשריט..... יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. שטח התכנית..... סה"כ כ-4.5 דונם.
5. גוש..... 11083.
6. חלקות..... : צ/6 + חלק ש/35
7. בעל הקרקע..... מנהל מקרקעי ישראל.
8. יוזם התכנית..... מועצה מקומית יקנעם עילית.
9. עורכת התכנית..... צביה גולד- אדריכלית, אלונים 22 נ.ע.
10. יחס לתכניות אחרות..... על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר יקנעם מס' ג\297. במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת, תהא תכנית זו הקובעת.
11. מטרת התכנית..... לאפשר שימוש יעיל בקטעי הקרקע הכלולים בתכנית תוך התייחסות לבעיות הטופוגרפיות המיוחדות בהם.

פרק ג פירוט מונחים :

פירוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתונים ב"חוק" אלא אם הוגדרו מפורשות אחרת בתכנית זו.

1. החוק.....חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, על תקנותיו ותקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת התשריט.
2. התכנית.....תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/7168, המהווה שנוי לתכנית ג/4340 בגבולות המתחמים בקו הכחול.
3. אזור/מתחם/מגרש...שטח קרקע מסומן במס' מזהה + בצבע+תחום בקו מפריד משטח קרקע סמוך - כדי לציין ולאפיין אופן השימוש באותו אזור.
4. שטח בנייה.....שטח ההיטל על כל הקרקע של כל המבנה לרבות גגון ומרפסות סגורות .
5. אחוז בנייה.....היחס בין סכום שטחי הבניה לבין שטח המגרש עליו מוקם המבנה, מבוטא ב%.
6. מרווח/קו בנין...המרחק בין קו הבנין לבין גבול המגרש.

הוראות כלליות

התוכנית מהווה חלק מתכנית מאושרת מס' ג/4340. על תוכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית והוראותיה של תכנית זו תשמשנה כתוספת להוראות התוכנית הראשית בשטחה.

פרק ד רשימת תכליות , שמושים והוראות בניה.

שטח מגורים - ב תכלת

ישמש להקמת בתי מגורים עד 2 קומות מעל לכביש עם אפשרות לתוספת של עד 3 קומות מתחת לכביש.
חנייה : חישוב מקומות החנייה חייב לעמוד בתקן ויכלול הן את מקומות החנייה הפרטיים והן את הציבוריים המותרים בכבישים וברחובות המשולבים.

| | |
|-------------------|------------------|
| 80 | % בנייה - |
| 2 קומות מעל לכביש | גובה מבנה - |
| 0 מ' | מרווח צד..... |
| 5 מ' | מרווח קדמי..... |
| 4 מ' | מרווח אחורי..... |

שצ"פ - יסומן בצבע ירוק.

כפוף להוראות תכנית מפורטת מס' 4340\ג ולתכנית המתאר ג/297.
שטחים אלה ישמשו לנטיעות, לגינון, למגרשי משחקים לילדים, לבנית אנדרטאות וכד', וכן כל המתקנים הדרושים ליעודים הנ"ל.
יש להתחיל בנטיעות בהקדם, עוד לפני התחלות הבניה לכל שלביה וללא כל קשר אליה.
בשטחים הציבוריים הפתוחים מותר יהיה להקים, בריכות מים למתקני שאיבה, תחנות שאיבה\ דחיסה לביווב וכד' וזאת בתנאי שהעיצוב הארכיטקטוני והתיחסות המבנה לסביבתו, יעוצבו כחלק אינטגרלי של התכנון הכולל של השטח.

דרכים חניות ושבילים

ישמשו למעבר להולכי רגל ולרכב מנועי. יסללו ו/או ירוצפו ברוחבם המלא, בהתאם לתכניות הפתוח של כל שלב ושלב.
החניה תתבצע לפי התקן בגבולות המגרשים ולשביעות רצון מהנדס המועצה.

שטח למוסדות ציבור - חוס מותחם חוס כהה

תותר בנית מבנים למוסדות ציבור, חינוך, דת, תרבות וכ"ו.
הבניה מותרת בשתי קומות. גובה מירבי 7 מ' מעל פ.ק.ט.
בקטעים הנ"ל מותרת בניה רב תכליתית במבנה אחד וזאת ע"פ היתר מפורש של הרשות המקומית.
מרווח בניה מותר - לפחות 3 מ' מכל צד.
בנית המבנה הציבורי תותר לאחר קבלת אישורי הג"א לגבי סידורי המקלוט של המבנה.
שטח הבניה יהיה לא יותר מ-50% בקומה אחת ו-70% בשתי קומות.

החניה עבור מבני הציבור תעשה לפי התקן ובגבולות המגרש של המוסד הכל לשביעות רצון המהנדס ובאישור מפורש בתכנית ההגשה של המבנה.

ייעור - פארק עירוני - ירוק משובץ ירוק כהה

בשטחים המיועדים לפארק עירוני לפי תכנית מתאר יקנעם מס' 297/ג, תותרנה העבודות המפורטות בתכנית המתאר ובתכנית 4340/ג המאושרת.

פרק ה שונות

1. היתרי בניה:

- א. כפוף ל ג4340.
- ב. בקשה להיתר בניה תוצא על סמך הוראות תכנית זו ובתנאי שתלווה בתכנית בנוי של "מתחם תכנון" הכולל אותה בקנה מידה שאינו קטן מ- 1:500 ושתוכן על סמך תכנית מדידה.
- ג. בקשה להיתר בניה על סמך תכנית בנוי ל"מתחם תכנון" תכלול בין השאר פרטים בקשר לפיתוחו של השטח המתיחס כולל: סמוך גובה מפלסי הבניה בדיוק של 1.00 מ' ±, סמוך טרסות גן, קירות תמך, גדרות, מקומות חניה ופרטים אחרים הדרושים לדעת מהנדס הועדה המקומית.

2. זכות מעבר:

- א. כפוף ל ג4340.
- ב. בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטח פרטי פתוח ובשטחי החניה הציבורית והפרטית המסומנים בתשריט תרשם זכות מעבר לצמיתות לציבור.

3. הפקעות לצרכי ציבור - חלוקה ורישום:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים" בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 188 ב', תשכ"ח 1965. השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לתשריט, כל הדרכים והשטחים הציבוריים ירשמו ע"ש המועצה המקומית ללא תמורה.

4. רישום שטחים ציבוריים.

השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים, ושטחים פתוחים ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

5. עיצוב ארכיטקטוני.

כל הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש. בהיות התכנית חלק מתכנית מאושרת מס' 4340 תחולנה עליה כל הוראות התכנית הראשית, כולל ההוראות בתחום העיצוב הארכיטקטוני.

6. טלילת דרכים ושטחי חניה.

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הפרטית יסללו ע"י המבצעים ו/או ע"י היוזם של התכנית ברחבם המלא ובמקביל לשלבי ביצוע התכנית ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתקן החניה. מקומות חניה יוקצו בשטחי החניונים ובמעברים להולכי רגל עם כניסה לרכב, ולאורך הכבישים כמסומן בתשריט.

7. איסור בניה מתחת קווי חשמל ובקרבם.

א. אסורה הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין ההיטל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

| | | |
|---------------|------------|-------|
| בדשת מתח נמוך | 2 מ' | |
| בקו מתח גבוה | עד 22 ק"ו | 5 מ' |
| בקו מתח עליון | עד 110 ק"ו | 8 מ' |
| בקו מתח עליון | עד 150 ק"ו | 10 מ' |

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלים של חשמל בדשת תת קרקעית, ולא במרחק הקטן משני מ', מכבלים אלה. כל זאת בהעדר אשרור אחר, ובכתב, מחברת החשמל.

ג. לא יבוצעו בשטח התכנית כל טרנספורמטורים על עמודים.

8. מקלטים.

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית מיגון בהתאם לתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המקלט נבנה לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

9. שירותים.

- א. מים - מקור למי שתיה יהיה חיבור לרשת המים של המועצה המקומית. המים יחולקו לבתים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם לבתים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.
- ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צינורות וכלים סניטריים. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קו ביוב בשטח התכנית וחיבורם למערכת הביוב של המועצה המקומית יקבעם.
- ג. מתקנים להוצאת אשפה - בכל מגדש ובכל דירה, יחידת מסחר או בנין צבורי, יותקנו מתקנים להוצאת פחי אשפה בהתאם לתקן של משרד הבריאות, לפי דרישות המחלקה הסניטרית של המועצה המקומית ובהתאם לפרטים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- ד. ניקוז מי גשם - יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעות ובצנורות תת קרקעיים בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
- ה. הידרנטים - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.
- ו. אספקת גז - אספקת הגז לבניני המגורים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור המועצה המקומית. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.
- ז. טלפונים - כל חיבורי הטלפונים יהיו תת קרקעיים.
- ח. השבחה - מס השבחה יגבה כחוק.

מסמך מס' 1000/1000
תאריך: 10/10/10
מס' 1000/1000
מס' 1000/1000

מס' 1000/1000
מס' 1000/1000
מס' 1000/1000
מס' 1000/1000

ח ת י מ ר ת :
=====

מס' 1000/1000
מס' 1000/1000
מס' 1000/1000
מס' 1000/1000

אנו, ראשון ליבוביץ
מזכיר ראשון
6.92

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 7168
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.1.93 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית: [Signature]
 סמנכ"ל לתכנון: _____

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 7168
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 4.9.91 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית: [Signature]

הודעה על אישור תכנית מס. 7168
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5154
 ביום 28.10.93

הודעה על הפקדת תכנית מס. 7168
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4045
 ביום 1.10.92