

מרכז תכנון מקומי - "מברא העמקים"

המרעצה המקומית יקבעם עלית

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

7113 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.3.92 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית:

7113/ע

7113 הודעה על אישור תכנית מס.

4087 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום 18.2.93 מל"א 1884

מרכז קצירת ומגדש כדורגל ביקנעם עלית

שברי לתכנית מתאר מקומית מס' 297 - המרפקדת

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא העמקים

תכנית מס' 7113
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
המלצה למתן תוקף בתאריך 18.3.92

יושב ראש הועדה

ירום התכנית;

המרעצה המקומית יקבעם עלית

בעל הקרקע;

מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית;

אמנון רפפורט-ארכיטקט ומתכנן ערים
שד' הנדיב 19, חיפה טל. 04-246004

8) מטרת התכנית;

- א. לשנות יעד חלק מהקרקע למגרש כדורגל, מרכז קניות ותחנת תדלוק.
- ב. לקבוע דרכים חדשות.
- ג. לבטל חלקות ישנות ולחלק הקרקע לחלקות חדשות.
- ד. לקבוע הוראות לתכנון ובינוי השטח.
- ה. לקבוע מרווחי בניה.

9) באור סמרי התשריט;

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. גבול התכנית | קו כחול כהה |
| 2. שטח למסחר | שטח צבוע אפור |
| 3. תחנת תדלוק | שטח צבוע אפור מותחם באדום |
| 4. שטח צבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| 5. דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| 6. דרך מוצעת או הרחבת דרך | שטח צבוע ורוד |
| 7. דרך לבטול | קוים בצבע התשריט
וקוים אדומים אלכסוניים |
| 8. מספר הדרך | ספרה שחורה ברבע העליון של העגול |
| 9. מרווח קדמי | ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול |
| 10. רוחב הדרך | ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול |
| 11. גבול גוש | קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
ומספר בן 5 ספרות |
| 12. גבול חלקה רשומה לבטול | קו צהוב |
| 13. מספר חלקה קיימת | ספרה ירוקה |
| 14. מספר חלקה מוצעת | ספרה שחורה |
| 15. קו בנין | קו אדום מרוסק |
| 16. קו תשמל | קו אדום מרוסק ומנוקד |

10) שמוש בקרקע;

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בחחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

מרחב תכנון מקומי "מברא העמקים"

שנוי לתכנית מתאר מקומית חכנית מס' 297 - המופקדת
הנקראת: "מרכז קניות ומגרש כדורגל ביקנעם עלית"
הוגשה ע"י המועצה המקומית יקנעם עלית
כאמצעות ארכיטקט אמנון רפפורט ואומצה על ידי
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מברא העמקים".

(1) שם ותחולה;

תכנית זו תקרא "שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' 297 - המופקדת-מרכז קניות ומגרש כדורגל ביקנעם עלית" (להלן תכנית זו). התכנית תחול על השטח המוחסם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט) התשריט בק.מ. 1:1250 ומהורה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

(2) יחס לתכניות אחרות;

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של יקנעם עלית הנמצאת בהפקדה וכן ההוראות המפורטות משה, בתכנית זו.
- ב. תכנית זו מהורה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה בתכנית 297 - "תכנית מתאר מקומית" הנמצאת בשלבי ההפקדה.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

(3) המקום;

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת צפון מערביה ליקנעם עלית.

(4) שטח התכנית;

שטח התכנית הינו 48.560 דונם בקירוב.

(5) גבולות התכנית;

גבולות התכנית הן בהתאם למסומן בקו כחול עבה על התשריט.

(6) קרקע ובעלירות;

הקרקע הכלולה בתכנית זו; גוש 11098 חלקי חלקות 56, 57, 58, 117, 174
גוש 11495 חלקי חלקות 23, 24, 25, 26, 31
33, 58, 64, 66, 68 ו-71.
הבעלות: מינהל מקרקעי ישראל.

(7) ירזמי התכנית;

המועצה המקומית יקנעם עלית. 2/..

11) רשימת התכליות;א. אזור סטורי;

מיועד להקמת מבנים למסחר ולבזיר - וכן תחנת חדלוק מדרגה ב' אך בניגוד לסירוג - תחנה זו תשמש לחדלוק בלבד של כלי רכב מכל הסוגים. פרט לזאת יחולו על תחנת החדלוק הוראות המ"א 18. המבנים יתוכננו כפי שיפורט בסעיף הגבלות הבניה, המבנים יתוכננו ע"פ חקני/הוראות משרד העבודה או כל משרד אחר הנוגע בדבר.

ב. דרכים;

כפי שהוגדר כחכנית המחאר המקומית של יקנעם עליה.

ג. שטח צבורי פתוח;

לא תותר בו בניה כלשהיא, למעט בניית איגודי רכבני עזר הקשורים להפקלתו. השטח הנותר מיועד לנשיעת עצים.

12) רישום;

השטחים המיועדים בהואם לתכנית זו לדרכים יועברו דיושמו על שם המועצה המקומית יקנעם עליה.

13) חלוקה חדשה;

- א. גבולות חלקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזוהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בחכנית זו בטלים.
- ב. על יוזמי החכנית לבצע חכנית חלוקה חדשה ולרשמה בלשכת רשום המקרקעין.

14) שטח הבניה המותר;

- א. על החלקה המוצעת יהיה שטח הבניה המירבי 60% ברוטר משטח החלקה נטר.
- ב. שטח הבניה המותר לא ירחיב מ-60% בקומה אחת או 30% בשתי קומות.
- ג. בשטח הבניה המותר לא יכללו שטחי מקלטים, תניה מקודה, רמפות ומבני עזר.

15) גובה הבנינים;

הגובה המקסימלי של הבנינים יהיה 2 קומות אך לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הטריפיים בנקודה הגבוהה ביותר של הבנין.

(16) שמירה על צורתם החיצונית של הבנינים;

א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל קירות מנוקבים, חלונות וכו'.

ב. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של בנינים.

ג. לא יותקנו ארונות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.

ד. חבורי החשמל לבנינים יהיו תת קרקעיים.

ה. התקנת פרסומת תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס המועצה.

(17) פיתוח המגרש;

על חוכרי הקרקע לבצע בתאום ובאשור מהנדס המועצה את עבודות פיתוח השטח בתחום חלקותיהם כלהלן;

א. סיטוח החלקה כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

ב. לא תותר עקירת עצים בחלקות הכלולות בתכנית זו אלא בתחומי הבניה דהסלילה כפי שאושרו בהיתר הבניה ובחוספת מרות עבודה מירבי בשעור של 1 מ'.

(18) קרי בנין;

א. המרווחים יהיו כמפורט להלן;

מרווח מציר כביש ואדי יקנעם (הקיים) 60 מ'

מרווח צדדי 5 מ' או 12 מ'

מרווח אחורי 12 מ'

ב. לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים.

(19) חבניה;

על חוכרי הקרקע לפתור את בעיות החניה בתחומי חלקותיהם ובהתאם לתקן החניה התקף.

(20) דרכים;

סלילת הדרכים הכלולות בשטח התכנית תבוצע או תורחב ע"י יוזם התכנית.
היתרי הבניה יותנו באשורו של נספח כבישים ע"י משרד התחבורה - אשר
ענינו תכנון מפורט המתייחס לפתרון הצמתיים, תחנות אוטובוס ומעברי הציפה
להולכי רגל.

(21) תאורה;

תאורה לאורך כביש הגישה בקטע חזית החלקה תבוצע על חשבון חוכרי הקרקע
בתאום ובאשור מהנדס המועצה המקומית.

(22) אסדר בניה מתחת לקרי חשמל קיימים והקמת קוים חדשים;

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים.
בקרכת קרי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו
אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל
לבין החלק הבולט והקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מ'	רשת מתח נמוך
5 מ'	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	קו מתח גבוה עד 110 ק"ו
10 מ'	קו מתח גבוה עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ'
מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרכת הכבלים הללו אלא רק לאחר תאום
ואשור חברת החשמל.

ג. העתקת קו קיים תבוצע ע"ח יוזם התכנית.

ד. קוים חדשים להזנה חשמלית יהיו תת קרקעיים.

(23) תחנות טרנספורמציה;

הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח תכנית זו תהיה בביתן מיוחד.
על מגישי בקשות היתר הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה
פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל.

(24) מקלטים;

לא יוצא היתר בניה אלא אם כלולה בו תכנית למקלטובהתאם לחוק התקף.
לא תוצא תעודת שמוש למבנה אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של
יועץ הג"א המוסמך.

(25) שדרתים הנדסיים;

א. נקרז מי גשם;

לא ינתן היתר לבניה בטרם הובטח בצרע נקרז השטח בהתאם לתכנית מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית.
יש למלא אחר התנאים המיוחדים הנדרשים ע"י היחידה לאיכות הסביבה בדבר שוחרת. להפרדת שמנים במערכת ניקרז מי הגשם.

ב. אספקת מים;

אספקת מים תעשה מרשת המים של המועצה המקומית יקנעם עליח.
בצרע קרי אספקת המים בתוך החלקות יבוצע ע"י ועל חשבון חוכרי הקרקע.

ג. ביוב;

(1) לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אושרה ע"י מהנדס המועצה, תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים או אשר יוקם ע"י יוזם התכנית.

(2) מבנים שכתוצאה מהפעלתם תגדס תוספת חומרים למי השופכין שהם לא המרכיבים של שופכים ביתיים רגילים, על מבקש היתר הבניה למלא אחרי הדרישות של מהנדס המועצה ו/או מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הצבורי (התקנת שוחרת להפרדת שומנים).

(3) מערכת הבירב בתחומי החלקות תבוצע ע"י ועל חשבון חוכרי הקרקע.

(4) לא תנתן תעודה לשמוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשכיעות רצונר.

ד. הידרנטים;

בכל חלקה תותקן ע"י חוכר הקרקע ועל חשבונר מערכת הידרנטים לכבוי אש.
ע"פ הוראות ודרישות מכבי אש.

ה. אשפה;

בתחומי החלקה יותקן ע"י תוכר הקרקע ועל חשבונו מיתקן אשפה בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה.

(26) הפקעת לצרכי הצבור;

כל השטחים המיועדים לצרכי הצבור יופקעו בהתאם לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 סעיפים 188, 189 וירשמר על שם המועצה המקומית.

חתימת; הירזם;

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התקנות כל עוד לא הוקמה ועדה ונחתם עמנו הסכם מתאים בריבוי ואין חתימתנו זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. יהיה כל הוזה ונעשה על דין.

למנו חסר ספק כוונתו בהם כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בקשר לזכויות בעלות בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הנ"ל כדי להקנות במקום הסכם כאמור ו/או זימון על זכותנו לבטלו בגלל החתמתנו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת הקשורה לזכויות הסכם כאמור. כל דיון ע"י חתימתנו ניתנת אך ורק במקרה מבט תמונית.

בעל הקרקע;

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

מאריך: 05.05.92

עורך התכנית;

אמנון רפפורט - ארכיטקט ומחנני ערים
שדרות הנדיב 19, חיפה 34611
טלפונים: 04 - 246006, 04 - 244930

תאריך 05...05...1.9.92