

חוק התכנון והבניה
 מחוז הצפון
 הועדה לבניה למגורים
 מרחבי תכנון מקומי מבוא העמקים / יזרעאלים
 מחוז חיפה - מרחב תכנון מקומי - מחוז

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ב.מ. / 55 מחוז הצפון
 מס' ג/1142 (ב"מ) מחוז חיפה

יקנעם דרום - אתר חרום

(כ - 3200 יח"ד)

מועצה מקומית יקנעם - מועצה אזורית מגידו

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה
 (הוראת שעה) התש"ן 1990
 והוראות חוק זה חלות עליה

יוזמי התכנית: מדינת ישראל - משרד הבינוי והשכון, האגף לתכנון ערים
 משרד הבינוי והשכון, מחוז חיפה

עורכי התכנית: מ. רטנר, ארכיטקט ובונה ערים
 מ. מאיר ברודניץ, ארכיטקט ובונה ערים
 רח' יפה נוף 123 חיפה, טל. 04-381761/381991

חוק התכנון והבניה
מחוז הצפון
הועדה לבניה למגורים
מרחבי תכנון מקומי מבוא העמקים / יזרעאלים
מחוז חיפה
(מרחב תכנון מקומי - מחוזי)

תכנית מתאר מקומית מס' ג.ב.מ. / 55 (מחוז הצפון)
ג/1142 (ב"מ) (מחוז חיפה)

"יקנעם דרום - אתר חרום"

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

1. שם התכנית:

תכנית זו היא תכנית מתאר מקומית שתקרא "תכנית מס' ג.ב.מ. 55 (מחוז הצפון); ג/1142 ב"מ מחוז חיפה. יקנעם דרום - אתר חרום", להלן "התכנית".

2. גבול התכנית:

תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן "התשריט".

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית למרחב תכנון "יזרעאלים" מס' ג/400 ולתכנית "יער" ג/4340. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה על פי סעיף (ה) 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשי"ן - 1990.

4. מקום התכנית:

השטח הכלול בתכנית משתרע מדרום וממזרח ליקנעם-עילית, על 3 גבעות סביב נחל קרת, בקרקעות שנמצאו בעיבוד חקלאי ומרעה ע"י עין העמק יקנעם והזורע, בתחום שיפוט מועצה אזורית מגידו. קטע מהתכנית כלול במרחב תכנון מחוזי-מקומי מחוז חיפה (בגוש 11835) כמסומן בתשריט.

5. בעלי הקרקע:

מדינת ישראל (ממ"י) ופרטיים.

6. יזמי התכנית:

משרד הבינוי והשיכון - האגף לתכנון ערים; משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה.

7. עורכי התכנית:

מ. רטנר ארכיטקט ובונה ערים, רח' יפה נוף 123, חיפה, 04-381991.
מ. מאיר-ברודניץ ארכיטקט ומתכנן ערים, רח' התשבי 108, חיפה 04-381761

8. הקרקע הכלולה בתכנית: (ח' = חלקי חלקות)

<u>מס' גוש רישום</u>	<u>מספרי חלקות</u>
11070	n70,69,68,n67,n65,64-38,36-31,n30,18,17
11071	1
11072	10-1 ח, 49 ח, 50
11073	1 - 4, ח70, ח71
11079	1
11080	1
11081	2,1
11082	1
11083	ח1, ח13-19, ח20-34
11084	ח12-1, ח17-26, ח27
11085	ח1
11093	ח36-43, ח55
11109	1
11835	ח19-24, ח25-34

מרבית הקרקע בבעלות ממ"י.

חלקות פרטיות כלולות: גוש 11070 חלקות 41, 43, 44, 45, 57, 63.
גוש 11072 חלקות 5, 6.

שטח התכנית: כ 1665 דונם. נמדד באופן גרפי.

9. סימני התשריט:

(11.0)	גבול התכנית	- קו כחול עבה
(11.1)	(1) אזור מגורים א-1	- צבע כתום
(11.3)	(2) אזור מגורים ב	בר - צבע תכלת
(11.4)	(3) אזור מגורים מיוחד	ממ - צבע צהוב
(11.5)	(5) שטח בנייני ציבור	בצ - צבע חום מותחם בקו חום(*)

(11.6)	(4)	אזור מסחרי	- צבע אפור מותחם אפור כהה
(11.7)	(6)	שטח ציבורי פתוח	צפ - צבע ירוק כהה
(11.8)	(9)	שטח למוסדות	מ - צבע כתום מותחם בחום
(11.9)		מתחם מרכז עירוני	- שטח מותחם בקו שחור
(11.10)		מתחם מרכז עירוני בעתיד	- פסים אלכסוניים באפור מותחם בקו שחור
(11.11)	(8)	אזור ספורט	- צבע ירוק מותחם בחום
(11.12)	(7)	אזור פתוח שישמר כטבעו	- צבע ירוק בהיר
(11.13)		אזור שימור	- פס שחור מרוסק מקיף ברקע התשריט
(11.14)		דרך קיימת או מאושרת	- צבע חום
(11.15)		דרך מוצעת	- צבע אדום בהיר
(11.16)		דרך לביטול	- קוקו בצבע אדום על תואי הדרך
(11.17)		מספר הדרך	- מספר ברבע העליון של עיגול
(11.18)		קו בנין לדרך במטרים	- מספר ברבעים הצדדים של עיגול
(11.19)		רוחב הדרך במטרים	- מספר ברבע התחתון של העיגול
(11.20)		דרך משולבת	- פס בצבע ירוק כהה תחום קוים ירוקים.
(11.21)		אזור להולכי רגל	- פס בצבע ירוק כהה על רקע מקוקו או משובץ.
(11.22)		גבול חלקה מוצעת	- קו בצבע התכנית
(11.23)		גבול חלקה לביטול	- קו בצבע צהוב
(11.24)		מספר מגרש	- מספרים מופרדים בלוכסן ברקע התשריט (ראה 13.5).

(*) ראשי תיבות: גי-גן ילדים; בכ-בית כנסת, מעי-מעון, מר-מרפאה, ר-רזרבה

10. מטרות התכנית

מטרת התכנית היא לתכנן את השטחים שמדרום וממזרח ליקנעם-עילית להרחבת הישוב תוך השגת היעדים הבאים:

- יעוד שטח למגורים לכ-3000 יח"ד בשטחים החדשים.
- יעוד שטחים לשרותים ציבוריים לאוכלוסיה החדשה והקיימת.
- יעוד שטחים פתוחים לפיתוח נופי ושמירת שטחים כטבעם.
- יעוד שטחים לפעילות כלכלית עירונית.
- התקשרות והשלמה הדדית בין השטחים החדשים והישוב הקיים.
- השתלבות רשת הדרכים הקיימת והחדשה וקשירתן לדרכים ארציות.
- הבטחת זמינות מיידית של שטחי מגורים לאוכלוסיה חדשה.

- שמירת ערכי עתיקות, טבע ונוף בשטח המתוכנן.
- הבטחת שטחים ואפשרות מעבר לתשתית הנדסית.
- למטרות אלה קובעת התכנית גבולות ושטחים המיועדים לשימושים שונים, הוראות לפיתוח ובניה והנחיות נוספות לביצוע התכנית.
- דברי הסבר לתכנית וטבלת שטחים לפי שכונות בנספח אי להוראות אלה.
- התכנית כוללת מרכז עירוני מערבי (1) שכונה מערבית (2), שכונה דרומית (3), ושכונה מזרחית (4).

11. התכליות באזורים:

לא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור מאזורי התכנית לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת השימושים המותרים באזורים השונים: לפי הטבלאות בסעיף 14.

11.1 **אזור מגורים א-1:** מיועד למגורים של משקי בית בבתים צמודי קרקע

במגרשים דו-משפחתיים בצפיפות עד 2 יחיד-למגרש, (4 יחיד לדונם) עם אפשרות לחלוקת משנה.

השימושים המותרים באזור מגורים אי כוללים פעילות מקצועית של הדיירים בחלק מבנין 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.

ניתן לאשר בניה רצופה צמודת קרקע בצפיפות עד 6 יחיד לדונם, בבניה טורית, בניית שטיח או בתי מדרגות ע"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וזאת בהיקף שלא יגדיל את מספר יחיד בכל שכונה ביותר מ-10%.

באזור מגורים אי יותר לחקים מקלטים ציבוריים.

11.2 **אזור מגורים ב':** מיועד למגורים של משקי בית בבנייה רוויה בצפיפות עד 6 יחיד לדונם. (בר)

השימושים המותרים יהיו כמו באזור מגורים א-1. בנוסף יותר לחקים באזור מגורים ב' מגורים מוגנים על שרותיהם האינטגרליים, בשטח בניה מכסימלי שלא יעלה על המותר באזור מגורים ב'.

הגבלות לגבי מספר יחיד לא יחולו על מגורים מוגנים ומספר היחידות יקבע בתכנית בינוי, באישור הועדה המקומית ובלבד שמספר יחידות במגורים מוגנים לא יעלה על 10% מכלל יחיד בכל שכונה.

11.3 **אזור מגורים:** מיועד למגורים של משקי בית בצפיפות עד 8 יחיד לדונם. **(ממ) מיוחד**

השימושים המותרים יהיו כמו באזור מגורים ב'.

11.4 **שטח בניני ציבור:** ישמש להקמת מבנים לשרותי-ציבור כמוגדר בסעיף 188 לחוק וכן למקלטים ציבוריים וטרנספורמטורים בבעלות חברת החשמל. השימוש הספציפי בכל אחד מהאתרים לבניני ציבור יהיה כמסומן בתשריט.

המועצה המקומית יקנעם-עילית, באישור הועדה המקומית, תחיה רשאית לקבוע שימושים ספציפיים אחרים ובלבד שתשמרנה נורמות שטחי הציבור הדרושות בכ"א מהשכונות.

11.5 **אזור מסחרי:** ישמש לעסקי מסחר, משרדים, מנהל, בנקים, שרותים, תחזוקה, שרותי אוכל ובידור.

השימושים באזור זה כפופים למגבלות פליטות לאויר, גרימת רעש ותפוקות שפכים ואשפה המתאימות לקריטריונים של איכות הסביבה שיקבעו מעת לעת לגבי אזור מסחרי כניל, וזאת בהתיעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ובהסכמת הועדה המקומית ובתנאיה.

11.6 **חזית מסחרית:** יותרו שימושי מסחר, שירותים אישיים ושרותי אוכל שכונתיים שאינם גורמים להפרעות סביבתיות כניל (11.5) על פי קריטריונים של אזור מגורים.

11.7 **שטח ציבורי פתוח:** ישמש לנופש בחיק הטבע, לבילוי וטיול לטיפוח הצמחיה והנוף ולשימור ערכי טבע ועתיקות ואזורי שמורות (11.13). יותר לפתח אזור ציבורי פתוח ע"י קירות תומכים, גדרות, שבילים, משטחים מרוצפים ומתקנים לשיבה

ומשחק. יותר להקים בתי שמוש ומקלטים
ציבוריים, טרנספורמטורים בבעלות חברת החשמל
ומתקני תאורה ובטיחות.
באזור ציבורי פתוח יותר להתקין מתקנים
הנדסיים כגון בריכות מים, משאבות ותשתית תת
קרקעית. כל מתקן ובניה ישולבו במדת האפשר
בנוף ובשימושי השטח.

11.8 שטח למוסדות: ישמש להקמת מבנים לשרותים לציבור כגון משרדי
רשויות, מרפאות פרטיות וכדומה שאינם כלולים
(מ) בסעיף 188 לחוק או הנמצאים בבעלות פרטית.

11.9 מתחם מרכז עירוני: מתחם המיועד לשימושים כאמור בסעיפים 11.4,
11.5, 11.7, 11.8. לפי תכנית בינוי הכוללת
עיצוב ארכיטקטוני ונופי שתאושר ע"י הועדה
המקומית. גבולות השימושים המסומנים בתשריט
במתחם זה ישמשו הנחיה בלבד.

11.10 מתחם מרכז עירוני בעתיד: ישמש לשימושים כאמור לגבי מתחם מרכז עירוני
(11.9) לעיל. לא ישמש שטח זה לכל שימוש קבע
ולא יוצאו בו היתרי בניה אלא לאחר שתוכן לו
תכנית מפורטת, ולא תאושר תכנית כ"ל אלא
לאחר שבאזור המרכז העירוני (11.9) תתממש
בניה במחצית קיבולת התכנית המאושרת לכלל
אזור זה.

11.11 אזור ספורט: ישמש להקמת משטחים, מגרשי אימון ומשחק ובריכות
שחיה, לסוגי ספורט שונים, וחניה. הקמת יציעים לקהל
צופים וכן בנינים לאצטדיונים, לאולמות-ספורט
ולבריכות שחיה מקורות, מותנה באישור תכנית מפורטת.

11.12 אזור פתוח: ישמש לטיול, ולשימור שטחים כטבעם בעת אישור
שישמר כטבעו התכנית, ללא כל פיתוח. באזור זה לא יותר לבצע
כל עבודות או להקים שום מתקנים, או לשנות את
פני הקרקע הטבעית בכל דרך שהיא. לא ישפכו
באזור פתוח שישמר כטבעו כל שפכי עפר מעבודות
פיתוח באזורים שכנים ולא פסולת מכל סוג שהוא.
טיפול הצמחיה הטבעית או יעור באזור זה יהיו רק

בהסכמת ובהנחיית הרשויות הממונות על שמירת
והגנת הטבע והעתיקות.

11.13 **אזור שימור:** אזור שימור ישמש לשימור ערכי עתיקות ו/או ערכי טבע, לטיפוחם ולפיתוחם לצורך ביקורי הקהל. כל עבודה או שימוש באזור שימור יהיו בתיאום עם ובאישור רשות העתיקות ו/או רשויות שמירת והגנת הטבע, לפי העניין והמקום.

11.14-15 **דרך:** דרך תשמש למעבר הולכי רגל וכלי רכב וחניה תפעולית בכפוף לכל דיני התעבורה וכן להעברת תשתית עילית ותת קרקעית. לא תעשה כל עבודה בדרך אלא בהיתר הועדה המקומית ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

11.20 **דרך משולבת:** דרך גישה ברוחב 4-6 מ' שתשמש לגישה חפשית למגרשים ודינה כדין דרך.

11.21 **אזור להולכי רגל:** מיועד להולכי רגל למעבר ולשהיה ויפותח בצורה אינטנסיבית, כגון ריצוף, ריהוט רחוב, תאורה, גינון כשבילים, שדרות, רחבות וככרות, דינו יהיה כדין דרך אך אינו מיועד לכלי רכב מלבד לצרכים מיוחדים. הקמת קיוסקים תותר לפי תכנית מפורטת בלבד.

12. תכניות בינוי

מבן - מבן יוגדר בתכנית בינוי כיחידת קרקע המיועדת בתכנית זו לאזור שימוש אחיד ומוקפת גבולות, דרכים ו/או אזורי שמוש אחרים. מבן יוכל להיות גם הבינוי משני צידי רחוב, ויכלול גם הדרכים ושטחי הציבור הצמודים. גבולות המבן יאושרו ע"י הועדה המקומית, פיתוח מבן יכלול את הדרכים ושטחי הציבור הכלולים בו.

לכל מבן שנקבע בתכנית זו תוכן תכנית בינוי לביצוע בק"מ 1:250 או 1:500 שתאושר ע"י הועדה המקומית. כל היתר בניה יהיה תואם תכנית בינוי זו. נספח הנחיות בינוי שבתכנית זו ישמש הנחיה כללית לתכניות בינוי כנייל שיכללו:

- 12.1 קביעת חלוקת המבנן למגרשי בניה לפי הוראות תכנית זו.
- 12.2 קביעת בינוי להצבת כל גושי הבניינים במגרשים, כולל חתכים לאורך ובניצב לדרכים.
- 12.3 קביעת מפלסי פיתוח הדרכים הפנימיות, החניה, ומפלס 0- (ק"ק) של הבניינים, ומיקום מערכות תשתית עילית ותת קרקעית ומתקני הנדסה ואצירת אשפה.
- 12.4 שלבי גידול אפשריים של בניינים.
- 12.5 קביעת שטחי גינון, אפיון צמחיה, מיקום קירות תומכים, מסלעות חומות וגדרות.
- 12.6 קביעת חמרי בניה ופרטים אפייניים אחידים למבנן, כולל עיצוב גגות בליטות ופתחים.

13. חלוקה למגרשים

1. גבולות מגרשים המסומנים בתכנית זו ישמשו כהנחיה לתכניות בינוי.
2. ניתן לסטות מגבולות המגרשים המוצעים בתכנית זו תוך כדי פירוט תכנית בינוי. ראה הגדרת סטייה (15.6).
3. ניתן להציע חלוקה שונה מן המוצעת בתכנית זו באישור הועדה המקומית בתנאי והיא תואמת תכנית בינוי מאושרת והוראות תכנית זו, בעיקר לפי סעיף 11.1.
4. היתרי הבניה יוצאו לפי תשריט חלוקה התואם תכנית בינוי מאושרת.
5. מספור המגרשים בתשריט כולל (משמאל לימין) מספר השכונה, מספר השימוש, ומספר רץ למגרש.

14. הוראות הבנייה

באזורים השונים יחולו הוראות הבניה הבאות:

9	8			7	6	5		4	3	2	1
	מרווחים (מטרים) (*) א צ ק					מספר יחד	שטח בניה מכסימלי				
הערות				גובה בניה מעל -0- מטרים		שטח בניה מכסימלי	שטח מגרש מינימלי מ"ר	חזית (**) מגרש לדרך מ' מינ.	תיאור	האזור	
2 דירות עד 120 מ"ר כ"א	5	3	5	8	2 למגרש	240 מ"ר	180 מ"ר	450	20	דו משפחתי	מגורים א-1
דיר מוגן באישור ו' מקומית	5	4	6	13.5 מ' 3 קומות (***)	6 לדונם	80%	40%	1000	-	בניה רויה	מגורים ב'
דיר מוגן באישור ו' מקומית	5	5	6	15 מ' 4 קומות	8 לדונם	100%	40%	1000	-	בניה צפופה	מגורים מיוחד
	5	4	0	13.5 מ' 3 קומות		120%	40%	לפי התשריט	-	מסחר עם משרדים ו/או מגורים	מסחר
מעל 5 ד' לפי תכנית בינוי	6	6	6	9	-	50%	50%	לפי נורמות מקובלות	-	מוסדות לצרכי ציבור	בניני ציבור
לפי תכנית בינוי	6	6	10	9		100%	40%	1000	-	שרותים פרטיים לציבור	מוסדות
תכנית בינוי תכנית מפורטת	6	6	6		-	-	-	-	-	מגרשים מתקנים אולמות	ספורט

* קו בנין לדרך לפי התשריט או לפי הטבלא.
** מדוד בקו הבנין הקדמי.
*** בבניה מדורגת, עד 4 קומות ללא ק' עמודים.

15. הוראות נוספות לרישוי

- 15.1 **הגדרת מבנן לתכנית בינוי**
מבנן לצורך תכנית בינוי יוגדר כאמור בסעיף 12 לעיל, באישור הועדה המקומית.
- 15.2 **הגדרת צפיפות המגורים**
מספר יחידות המגורים לכל מגרש יחושב לפי עמודה 6 בטבלא בסעיף 14 לעיל. מספר היחידות יתיחס לשטח המגרשים נטו כפי שהוגדרו בתכנית בינוי. במקום שהחישוב מתיחס לשטח המגרש תותר תוספת יחידת דיור שלמה במדה והחישוב מאפשר יותר מ 0,4 יחידות.
- 15.3 **חישוב שטחי בניה**
שטח הבניה המותר יקבע לפי עמודה 5 בטבלא בסעיף 14 לעיל. הוא יקבע לפי שטח המגרש נטו במקום ששטח הבניה מתיחס לשטח המגרש נטו כפי שהוגדר בתכנית בינוי. באיזורים א-1 יהיה שטח יחיד לא יותר מ 120 מ' ברוטו. שטח הבניה ברוטו יכלול כל מרכיבי הבנין המקורים, מלבד מקלטים תקניים ציבוריים או משותפים, וקומות עמודים עד גובה 2.20. קומות עמודים מעל גובה זה תחשבה כשטח בנייה.
- 15.4 **מדידת גובה הבנין**
גובה הבנין יקבע לפי עמודה 7 בטבלא בסעיף 14 לעיל. במדידת הגובה יכללו כל חלקי הבנין כולל הגג ומתקנים לשילוב דודי שמש וארובות. המדידה תהיה מעל מפלס 0- שנקבע בתכנית הבינוי.
- 15.5 **קביעת מפלס 0**
מפלס 0- יקבע בתכנית הבינוי. מפלס זה יהיה המפלס הנמוך ביותר של הבנין, כולל רצפת קומת עמודים תחתונה. במדה ולא נקבע מפלס 0- בתכנית בינוי, הוא יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 15.6 **סטייה בגבולות**
סטייה בהתווית גבולות מגרשים בין תכנית בינוי ו/או חלוקה לבין תכנית זו, לא תדרוש אישור שינוי לפי סעיף 13.3 כל עוד היא תואמת את הוראות התכנית והסטייה אינה עולה על 10% ממידות המגרש.

15.7 מרווחים

המרווחים בין בנין לגבולות המגרש יהיו כאמור בעמודה 8 בטבלא בסעיף 14 לעיל. אם תהיה בניה טורית ניתן לאשר בתכנית בינוי מרווחי 0 בקיר אטום לאורך מחצית רצופה מאורך גבול המגרש הקדמי, של כל חלקת משנה.

15.8 גגות

כל המתקנים שעל הגג - קולטים, דודים, יציאות, ארובות, אנטנות, פתחי איורור וכדומה, יכללו בבקשה להיתר וישולבו בעיצוב הגגות.

16. הוראות נוספות לפיתוח סביבתי ונופי

תכניות הבינוי (סעיף 12) יקבעו את פרטי פיתוח השטח, בהתחשב בשיקולים סביבתיים ונופיים, תוך שמירה על צביון הרמוני למבנן במסגרת כל תכנית בינוי, ותוך מניעת חציבות ושפכי עפר מחוץ לתחום אותו מבנן. נספח הבינוי בהוראות תכנית זו ינחה הכנת תכניות הבינוי למבננים (נספח ב').

16.1 פיתוח הדרכים

16.1.1 דרך מאספת בכל שכונה תהיה ברוחב 16 מ'. עקרונות עיצוב קירות תומכים וגדרות בשולי הדרך יקבעו יחד עם תכנון הדרך. ינטעו עצים במדרכות משני צידי המסעה. בתכנית הדרך יקבעו מקומות לחניה תפעולית, תחנות אוטובוס גינון, ושלטי התמצאות.

16.1.2 דרך מקומית המשרתת בתי מגורים תהיה ברוחב 12 מ'. עקרונות ופרטי עיצוב קירות תומכים וגדרות בשולי הדרך יקבעו בתכנית בינוי למבנן. עצים ינטעו במדרכה הצמודה למגרשים הנמוכים מהדרך, בסמוך למעקה. דרך מקומית שהיא ללא מוצא תוכל להיות מתוכננת כרחוב משולב לנסיעה ולהולכי רגל, וזאת בתכנית בינוי, באישור הועדה המקומית.

16.1.3 חניה באזורי מגורים של, א-1, א-2

חניה תהיה בתוך שטח מגרשי המגורים. לכל מגרש או מגרש משנה תותר כניסה אחת לחניה ברוחב של עד 3 מטר מחזית הרחוב. בצמוד לגבול המגרש השכן. בחניה במגרשים גבוהים

מהכביש יותר קירוי לחניה לפי תכנון ופירוט אחיד מחייב שיקבעו בתכנית הבינוי למבנן.

במגרשים הנמוכים מהדרך יותר להקים משטח חניה על עמודים והחלל הפתוח מתחתיו לא יחשב כמבנה ולא כאחוזי בניה.

16.1.4 חניה באזורים אחרים

באזורים אחרים תשולב החניה בתכנית הבינוי של המבנן ובשטח המגרשים. במקומות שבהם שיפוע הקרקע הטבעית תלול תהיה הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר בתכנית הבנוי חניה לאורך מפרצי חניה הצמודים לדרך. התכנית תכלול התייחסות גם לחולכי רגל, הפרדות, צמחיה וכדומה.

16.1.5 קירות תומכים

תכנון קירות תומכים ישולב בתכנית הבנוי למבנן ויוצג בחתכים לאורך ולרוחב. גובה מירבי של קירות תומך בצד הגבוה (תומכי מגרש) לא יעלה על 1.8 מ'. במדה ודרוש קיר בגובה נוסף יהיה הקטע הנוסף בנסיגה של 0.5 - 1.0 מ' אל תוך המגרש עם אפשרות לצמחיה ביניהם או במסלעה. ראשי הקירות יהיה אופקים או משופעים, על פי עיצוב אחיד לכל תכנית בינוי. קיר תומך דרך יכלול הגבהה מעל פני המדרכה בגובה של לפחות 0.30 מ'.

16.1.6 שילוב מתקנים הנדסיים בדרך

מיקום מתקנים הנדסיים כמו חשמל תאורה, בזק, הידרנטים וכדומה יתחשב בגבולות המגרשים ומיקום החניה ושולב במדת האפשר בקירות תומכים ומעקות. בתכנית הבינוי יקבעו הנחיות ופרטים אפייניים לשילוב המתקנים הנ"ל בעיצוב הרחובות.

16.2 פיתוח המגרשים

16.2.1 גובה מפלס 0

תכנית בינוי תקבע מפלס 0 מקורב לרצפה תחתונה של כל בנין במבנן. מפלס זה יהיה בדרך כלל בגבולות של עד 2.5-3.0 מטר מעל מפלס הכביש בצד הגבוה.

- 16.2.2 דירוג פנימי
במגרשים בשיפוע העולה על 15% מומלץ לתכנן מבנים בדירוג פנימי למניעת עודף חיצוב וקירות תומכים גבוהים.
- 16.2.3 מסלעות
מומלץ על שימוש במסלעות לתמיכת הפרשי גובה בין מפלסים בין מגרשים ובתוכם. בסיסי מסלעות מעל קירות תומכים יורחקו לפחות 0.5 מ' מקצה הקיר התומך.
- 16.2.4 נטיעות
מבצעי התכנית יחויבו לטעת לפחות 2 עצים לכל יחיד בכל מגרש, ויהיו אחראים על קליטת העצים.
- 16.3 פיתוח אזורים אחרים
- 16.3.1 אזורי מגורים ב' ומיוחד ואזורים אחרים
תכניות בינוי יקבעו את פרטי הפיתוח באזורים אלה. התכנית תקבע קירות תומכים למניעת שפך עפר לאזורים שכנים ובעיקר שטחים פתוחים צמודים נמוכים יותר. ביצוע קירות ומסלעות-תמך להגנה על שטחים פתוחים יוקדם לכל עבודות פיתוח קרקע.
17. הוראות לשטחים פתוחים - ושמורות
שטחים פתוחים ישמשו ויפותחו לפי הוראות תכנית זו. השטחים הפתוחים כוללים שמורות ואתרים המצוינים בתשריט בשמותיהם ובהם יחולו הוראות נוספות כדלקמן:
- 17.1 תל קירה - חנות קירה (כפוף להוראות חוק, העתיקות תשל"ח):
מרכז האתר מיועד בתכנית לשטח ציבורי פתוח וישמש גם לתיירות ובילוי. יתרת האתר תשמר כטבעה. ניתן להפוך חלק משולי האתר לאזורי מגורים בתנאי של אישור תכנית מפורטת באישור רשות העתיקות.
- 17.2 אזור מערות קבורה מצפון לתל קירה (כפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח):
האתר מיועד בתכנית בחלקו לשטח פתוח שישמר כטבעו ולדרך גישה לשכונה המזרחית. כל סלילה ובניה תותר רק לאחר ביצוע חפירות הצלה.

17.3 שדה טומולי - מגליתים גלי קבורה "רוג'ים אל-סחינה" (כפוף לחוק העתיקות תשל"ח):

האתר מיועד בתכנית לשטח ציבורי פתוח בשכונה הדרומית. אתרי העתיקות ישולבו בפיתוח המקום.

17.4 עין קרת

מעין שכבה וסביבו צמחיה יחודית ושרידיים ארכיאולוגיים. האתר מיועד בתכנית לשטח ציבורי פתוח. ערכי האתר ישולבו בפיתוח השטח תוך שמירה על צביונם וערכיהם הטבעיים.

17.5 נחל קרת

קטע מערוץ הזרימה של נחל קרת והמדרון הצמוד מעליו ממזרח, מכיל מחצבות וצמחיה מגוונת. מיועד לשטח ציבורי פתוח מטופח ולשטח טבעי לשימור מאפייני הנוף וכתמי הפריחה. רגיש במיוחד לשפכי עפר מעבודות פיתוח מעליו. פתוח נחל - קרת ישולב בפיתוח דרך מס' 10 כ"דרך-פארק" מאספת מרכזית.

17.6 שמורת האלמוס

מעין שכבה בנחל סנין ולידו ריכוז עצי אלמוס שעיר נדירים בארץ. מיועד לשצ"פ הכולל שמורת טבע ושטחים להתרחבותה.

18. חניה

החניה באזורי המגורים תהיה בגבולות המגרשים הפרטיים לפי תקן החניה הארצי המאושר בתקנות חוק התכנון והבניה בעת אישור תכנית זו, ובכפוף לסעיף 16 לעיל.

19. הפקעה ורישום מקרקעין לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, בנינים למוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח וספורט מיועדים להפקעה לפי סעיף 188-189 לחוק. שטחים אלה ירשמו על שם הרשות המקומית המתאימה וזאת תוך שנתיים מיום אישור התכנית.

20. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

21. שלבים לביצוע התכנית

- 21.1 שלבי הפיתוח יהיו צמודים לשלבי הבנייה.
- 21.2 התחלת הבניה בהתאם לסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה - (הוראת שעה) התשי"ן 1990 תוגדר כהשלמת ביצוע התשתית ראשית (פריצת דרכים, הנחת קוי מים חשמל וביוב), והשלמת יסודות עבור כרבע מיחידות הדיור ובני הציבור שבאותו שלב.
- 21.3 הועדה המקומית באישור הועדה למגורים תהיה רשאית לאשר תחילת עבודות עפר בתקופת הפקדת התכנית, לפי השלבים שנקבעו.
- 21.4 עיבוד השדות יפסק עם תחילת הבניה בשכונות הספציפיות לאותו שטח ולא בתחילת הבניה של התכנית כולה.

22. תשתית הנדסית

22.1 חשמל

- * הספקת זרם לשטח התכנית תהיה מקוי מתח עליון וגבוה עילים.
- * באזורי מגורים א-1, ו-ב', יותרו תחנות טרנספורמציה על עמודים, בתיאום עם הועדה המקומית.
- * באזורי ג ישולבו תחנות טרנספורמציה סגורות במבנים.
- * ברחובות ברוחב 16 מ' יעבור קו מתח גבוה עילי עם קו בנין 6,5 מ'.
- * קוי מתח נמוך ברחובות ברוחב 12 מ' יהיו קויים עילים.
- * החיבורים לבנינים יהיו תת קרקעית.
- * מרווחים בין קוי חשמל עיליים ותחתיים לבין בנינים יהיו בהתאם לתקנים המקובלים.
- * לא יבוצעו כל עבודות מעל או מתחת לקוי חשמל או בקרבתם אלא בתיאום עם חברות החשמל.

22.2 מים

- * הספקת המים ע"י המועצה המקומית יקנעם עילית, לפי תכנית אב להספקת מים מאושרת ע"י מנחל משק המים ברשויות המקומיות.
- * בשטח ציבורי פתוח בשכונה מערבית יוקמו בריכת מים ומגדל מים באישור הועדה המקומית.

* הזנת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים ברשות המקומית הנ"ל על פי התקנים הקיימים של משרד הבריאות ומנהל המים. יותר מעבר מים ממגרש אחד למשנהו.

ביוב 22.3

- * תותר העברת ביוב בין מגרש למגרש אל רשת מרכזית בשטח ציבורי, וזאת באחריות הרשות המקומית.
- * רשת הביוב המרכזית תהיה גרביטציונית אשר תאסוף את השפכים ותרזם אל מאסף ביוב ראשי קיים בנחל קרת.
- * מאסף הביוב הראשי יזרים את השפכים למתקני טיהור ושימוש חוזר בחקלאות בעמק יזרעאל.
- * ביצוע רשת הביוב והפעלה יהיו בהתאם להנחיות מהנדסי הועדה המקומית והרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות.
- * אישור תכנית מפורטת לשטח המיועד בתכנית למרכז עירוני בעתיד (11.10) מותנה בפתרון ביוב בסניקה.

ניקוז 22.4

בתכנית בינוי יתוכנן ניקוז כל מגרש ומבנין ללא פגיע במגרשים או מבנים אחרים או שטחים ציבוריים.

אשפה 22.5

כל תכנית בינוי תקבע מיקום ופרטים אפיינים מחייבים לאיסוף אשפה שיטת איסוף האשפה תהיה באישור מהנדס המועצה המקומית. פינוי האשפה ע"י המועצה המקומית יקנעם עילית.

תקשורת 22.6

טלפונים 22.6.1

- * שטח התכנית יחובר לרשת הטלפונים שביקנעם עילית.
- * הרשת וההתחברויות לבנינים בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
- * הרשת תבוצע בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית, לפי תאום ואישור חברת בזק.

טלוויזיה 22.6.2

- * התקנת אנטנות תקשורת תהיה כחוק ובאישור הועדה המקומית.
- * התקנת צנרת תקשורת תקבע בתכניות בינוי.

23. מקלטים

כל היתר בניה יכלול מיקלוט לפי התקנות וחוק הג"א.
יותר להקים מקלטים משותפים משולבים במוסדות ציבור ובשטחים פתוחים
בהנחיית ובאישור הג"א.

חתימות:

16.4.91
21.4.91
עורכי התכנית: מ. רטנר, מ. מאיר-ברודניץ
מגישי התכנית: משרד הבינוי והשיכון
בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון.....
הועדה המקומית:

נספח א'

ארכיטקטים מתכננים

מיכאל רטנר

מיכאל מאיר-ברודניץ

381761, 381991

משרד הבינוי והשיכון

אתר חרום יקנעם

דברי הסבר

1. המקום:

השטחים הכלולים באתר חרום יקנעם צמודים מדרום וממזרח ליקנעם עילית הקיימת. הם תואמים כללית שטחים המסומנים בתכנית האב ליקנעם עילית ("תכנית קסטין") באותיות:

- ז - מרכז עירוני מערבי - מס' 1 בתכנית זו.
- ח - שכונה מזרחית - מס' 4 בתכנית זו.
- ט - שכונה מערבית - מס' 2 בתכנית זו.
- י - שכונה דרומית - מס' 3 בתכנית זו.

השכונה המערבית היא גבעה הנמצאת ברצף לרכס שעליו ממוקמת יקנעם הקיימת. השכונה המזרחית והדרומית הן על שתי גבעות נפרדות הנמצאות על רכס המקביל לרכס העיר הקיימת מדרום מזרח. בין שני הרכסים נמצא עמק נחל קרת. במדרונו הצפוני מערבי הנוח יחסית נבנת והולכת "שכונת יערי" (אזורים ה' - ו' בתכנית האב). המדרון הדרומי מזרחי הוא תלול מאד ועולה אל שכונה ח', המזרחית. בין שכונות ח, ט ו-י מתרחב העמק לאגן ובו שיפועים נוחים. באגן זה ממוקם המרכז העירוני המערבי המרוחק כ 2 ק"מ מהמרכז הקיים.

2. המבנה העירוני המוצע

התכנית מציעה לשלב ולחבר את האזור המתוכנן כאתר חרום עם העיר הקיימת בצורה הבאה:

א. סלילת דרך מאספת, שתדך מהמרכז הקיים אל נחל קרת ותעלה בו עד למרכז העירוני המשני ומשם תמשיך עד לאזור עין העמק ותאפשר גישה לצומת אליקים.

נספח א'

ב. המשך הדרכים הראשיות, בתכנית יקנעם: דרך מס' 1 תעלה לגבעה הדרומית (י') ודרך מס' 5 תעלה אל הגבעה המזרחית. (ח').

ג. מוצע חיבור נוסף מכל אחת מהשכונות הנ"ל אל הדרך המאספת בנחל קרת.

3. תמרכז העירוני (1)

המרכז העירוני המשני המערבי הוא המוקד הפונקציונלי והויזואלי המחבר את השכונות החדשות זו עם זו וכולן ביחד עם העיר הקיימת. הוא כולל שטחים למרכז חינוכי על יסודי, שלוחת מתנ"ס, מרפאה ושטחי רזרבה לשרותים ציבוריים נוספים. כמו כן נמצא בו שטח המיועד לפעילות עסקית כגון מסחר, משרדים וגם תעסוקות אחרות במנהל ובייצור המתאימות להתקיים במרכז העיר ואין בהן הפרעות סביבתיות או ויזואליות לתפקידו הכלל עירוני. המרכז כולל כ 120 דונם, כולל רזרבה לפיתוח בעתיד ושטחי מגורים בצפיפות בינונית ומעלה.

4. השכונות

המבנה הטופוגרפי הביא לתכנון האתר כשלוש שכונות על שלש הגבעות שסביב אגן המרכז העירוני המשני, המערבי. בכל שכונה ניתן לראות יחידה אורבנית נפרדת מבחינה פיזית ופונקציונלית. כל שכונה מתבססת על רחוב ראשי המוביל אליה מהמרכז המערבי. מרחוב זה מסתעפים רחובות משניים, רובם ללא מוצא, שיעוצבו כרחובות מגורים, עם מגרשים דו-משפחתיים עם חזית של כ 20 מ'. בכל אחת מן השכונות קיים מרכז מקומי הממוקם ברחוב הראשי ובו בניינים ציבוריים, מסחר, גן ציבורי, בייס יסודי ומגורים לבודדים וקשישים. קטעי הרחוב הראשי המובילים אל המרכז בנויים בחלקם בבניה רוויה, בצפיפות של כ 6 יחידות לדונם ובגובה של כ-4 קומות. גם שולי הגבעות בשיפועים שמעל 20% בנויים בניה רוויה כני"ל.

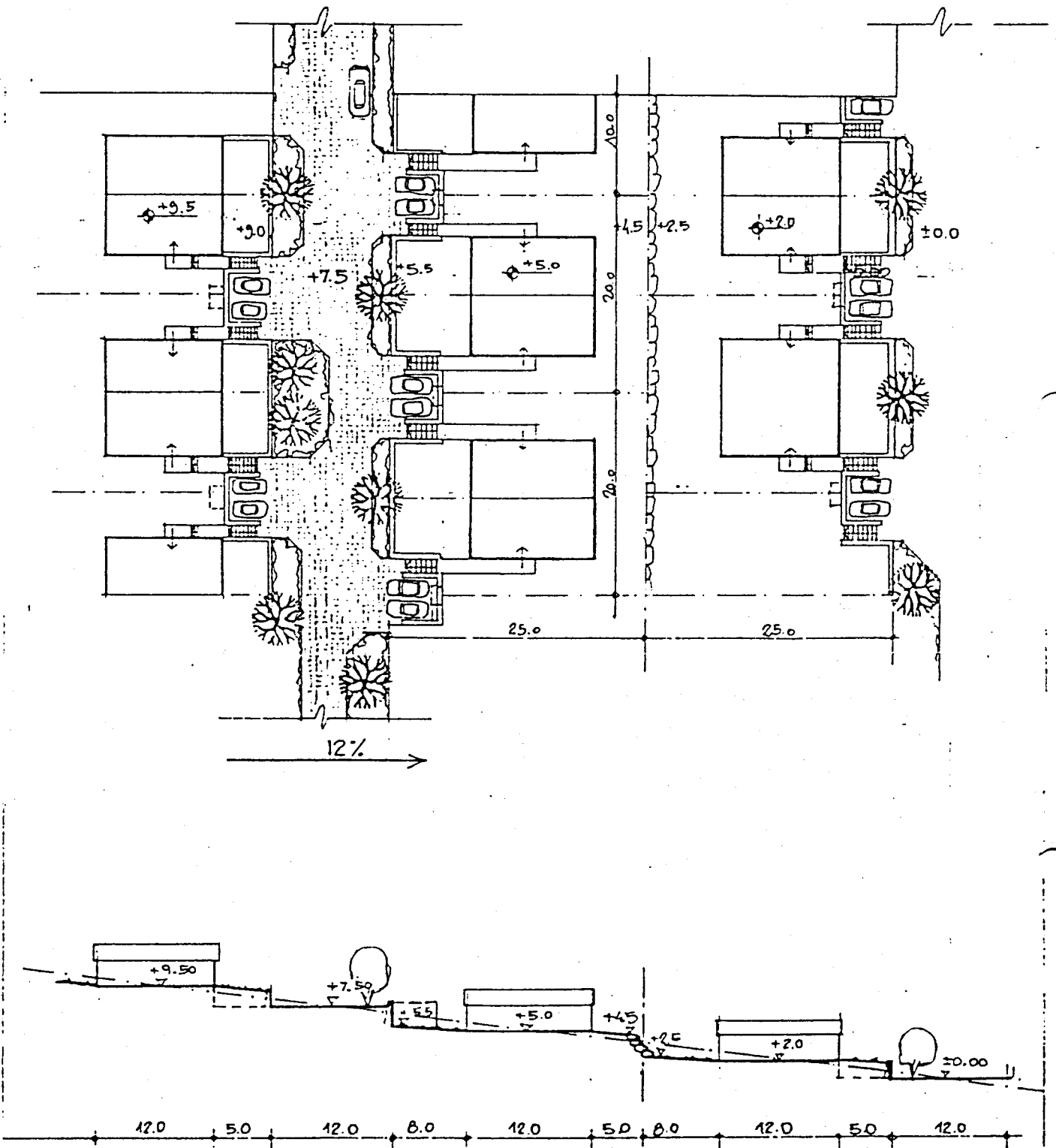
אתר חרום יקועים: חישוב שטחים (חישוב גרפי לפי קנ"מ 1:2500)

סה"כ התכנית		מרכז מעובי (1)			שכ' דרומית (3)			שכ' מערבית (2)			שכ' מזרחית (4)			השימוש	
דירות	% דונם	סה"כ דירות	מגרשים	דונם	סה"כ דירות	מגרשים	דונם	סה"כ דירות	מגרשים	דונם	סה"כ דירות	מגרשים	דונם	יח"ד לדונם	
1498	24.0	400	-	-	496	248	130	600	300	160	402	201	110	4	1 מגורים א-1
1308	13.1	218	-	-	600	15	100	-	-	-	708	14	118	6	2 מגורים ב'
432	3.2	54	1	9	56	1	7	248	3	31	56	1	7	8	3 מגורים מיוחד
3238	40.3	672	72		1152			848			1166				סה"כ דירות
	0.7	11	-	-	(?)	1	4	(?)	1	3	(?)	2	4		4 מסחר
	1.8	30	1	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-		מרכז עסקים
	2.0	34	1	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-		מרכז בעתיד
	5.4	91	1	30	-	9	19	-	8	21	-	8	21		5 בניני ציבור
	9.2	154	3	18	-	16	42	-	11	24	-	19	70		6 ציבורי פתוח
	18.6	313	-	-	-	10	138	-	1	18	-	3	157		7 פתוח טבעי
	16.4	264	-	58	-	-	74	-	-	57	-	-	75		8 דרכים ושבילים
	4.7	78	-	-	-	3	70	-	-	-	-	1	8		8 ספורט
	1.1	18	-	-	-	5	18	-	-	-	-	-	-		9 מוסדות
	100%	1665		179			602			314			570		סה"כ שטח

אתר חרום יקועים: סיכום שטחים (חישוב גרפי לפי קנ"מ 1:2500)

סה"כ התכנית		דונם	סה"כ דירות	שימוש
דירות	%			
1498	24.0	400	4	1 מגורים א-1
1308	13.1	218	6	2 מגורים ב'
432	3.2	54	8	3 מגורים מיוחד
3238	40.3	672		סה"כ דירות
	0.7	11		4 מסחר
	1.8	30		מרכז עסקים
	2.0	34		מרכז בעתיד
	5.4	91		5 בנייני ציבור
	9.2	154		6 ציבורי פתוח
	18.6	313		7 פתוח טבעי
	16.4	264		דרכים ושבילים
	4.7	78		8 ספורט
	1.1	18		9 מוסדות
	100%	1665		סה"כ שטח

נספח ב'

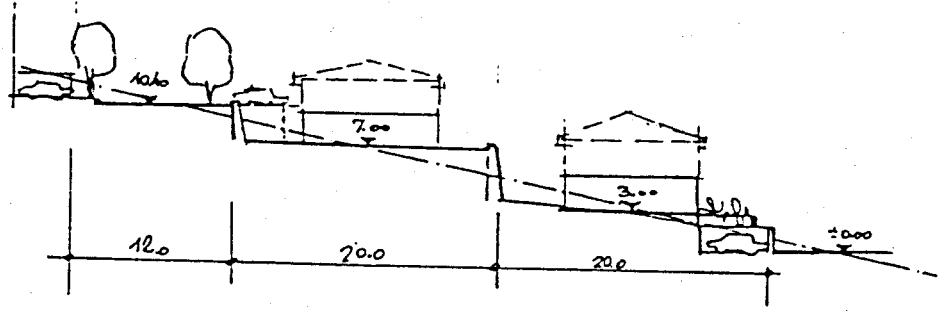
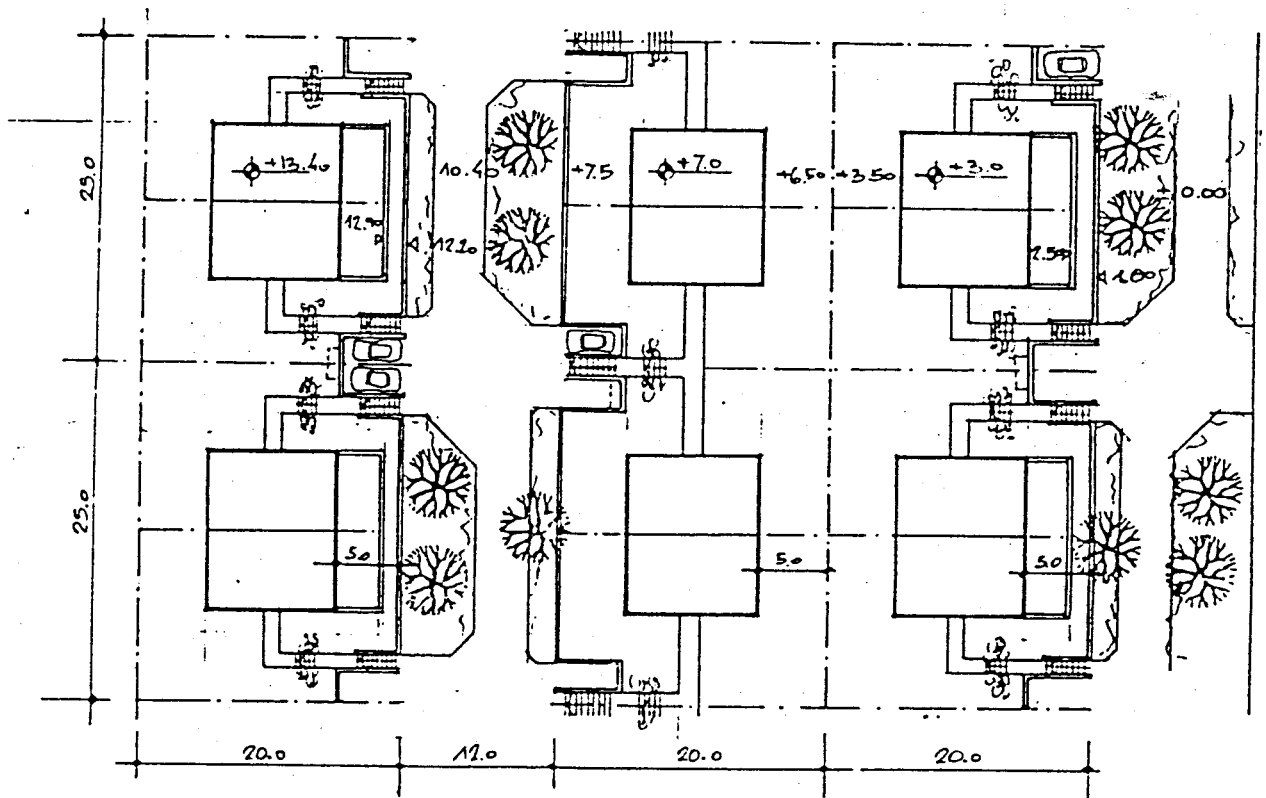


דיגחון חניר עויות והעמודות בתים בשלוע 12% (A)

חיפה דישראלי 57 • 242080 04-252602
ת.ד. 7218-מיקוד 31071

פרוכטר-אדריכל נור ופיתוח
אדריכל נור מסי 18627

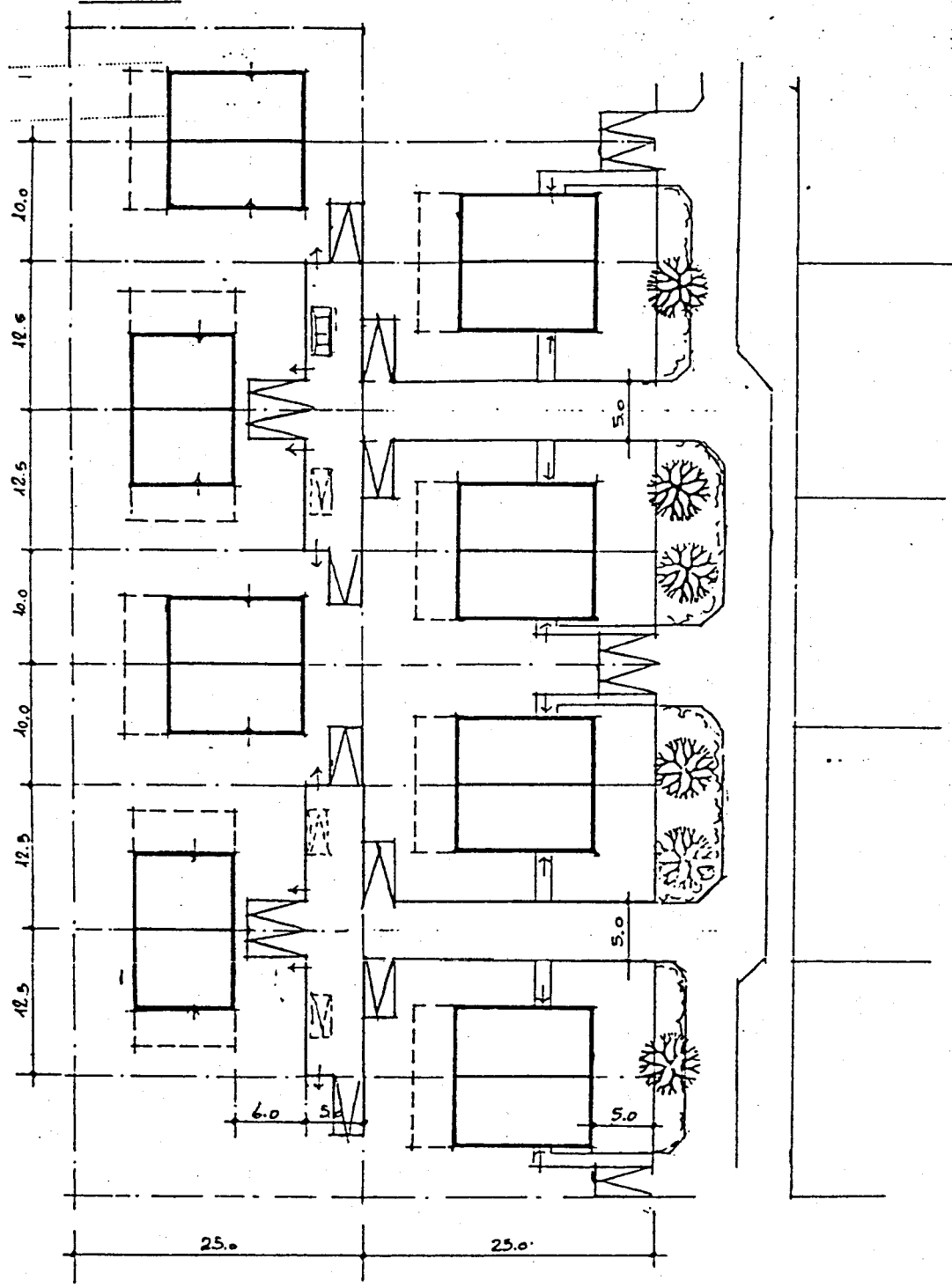
נספח ב'



דגמת מארשים והעמדת בתים
 כשפוע 20%-25% (ב)

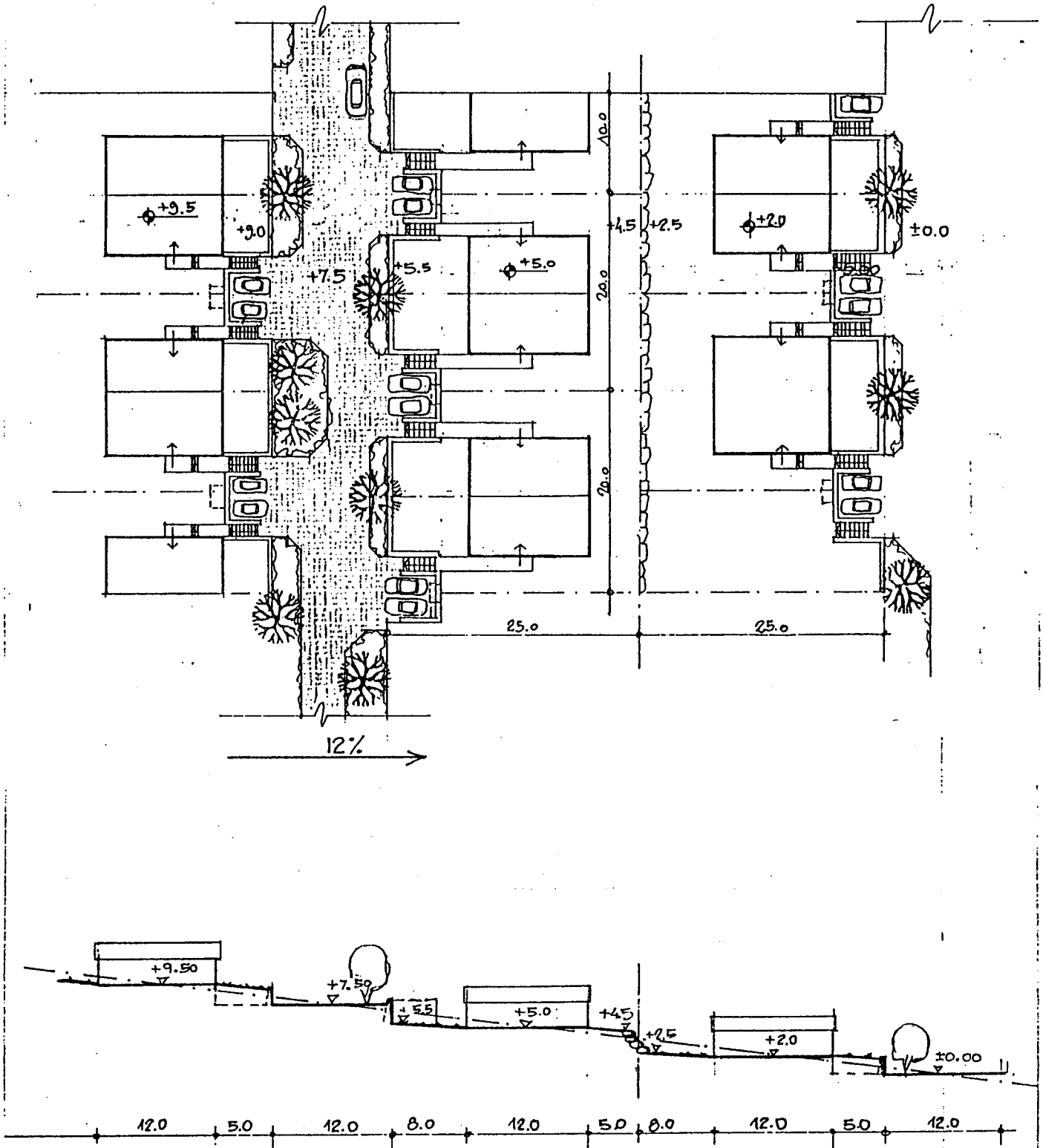
חיפה דישראלי 57 • 04-252602 242080
 ת.ד. 7218-מיקוד 3107

כרזכטר-אדריכל נוך וביתוח
 אדריכל נוך מס' 18627



Ⓐ דוגמא להעמדת בתים בקבוצות של 6 מגרשים יחד. שפוע שלוח עד 10%

נספח ב'

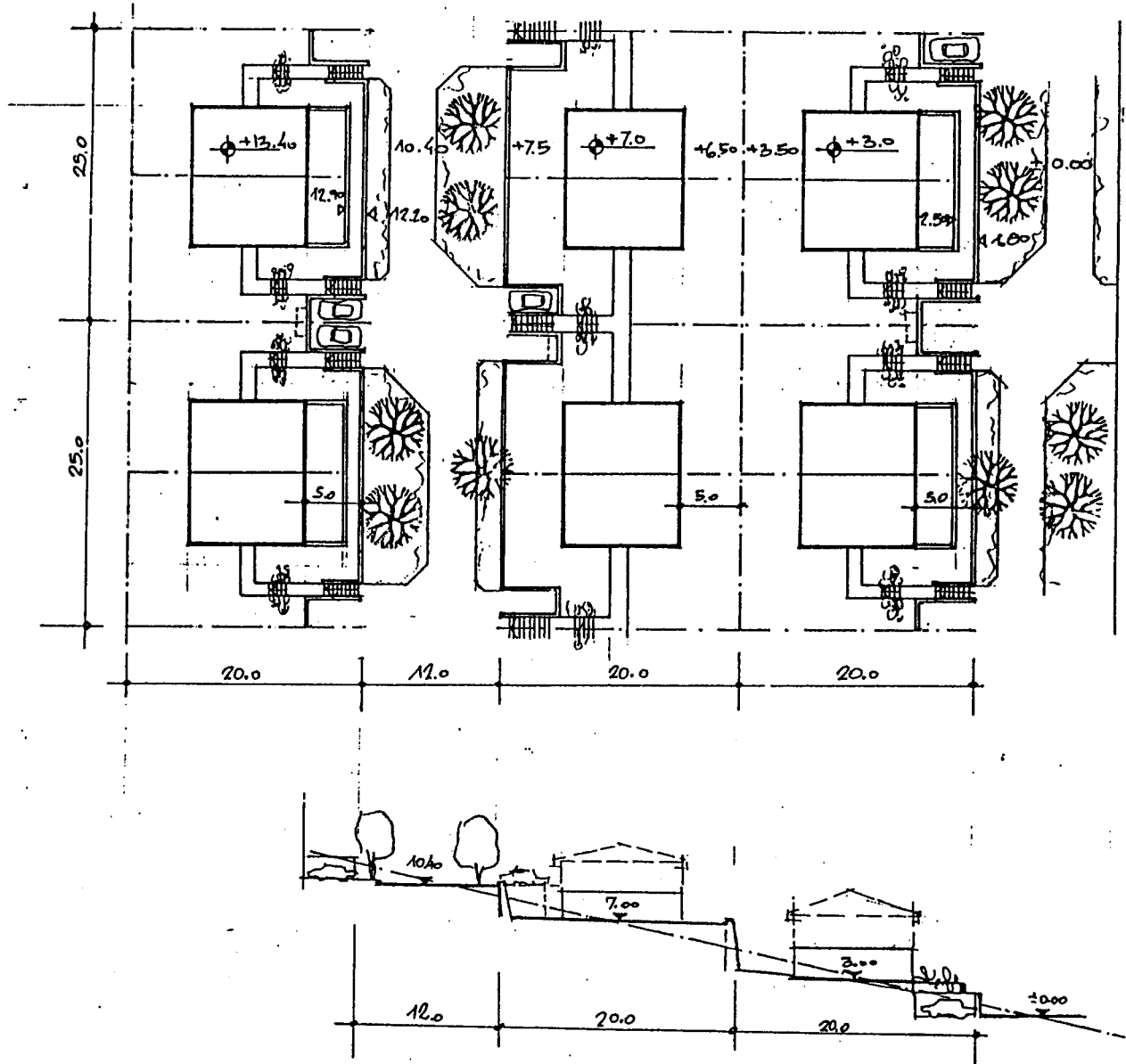


דגמות חנירעוים' והעמדוד בתים בשלוע 12% (A)

חיפה דישראלי 57 - 242080 04-252602
ת.ד. 7218-מיקוד 31071

ברוכטר-אדריכל נוך ופיתוח
אדריכל נוך מס' 18627

נספח ב'



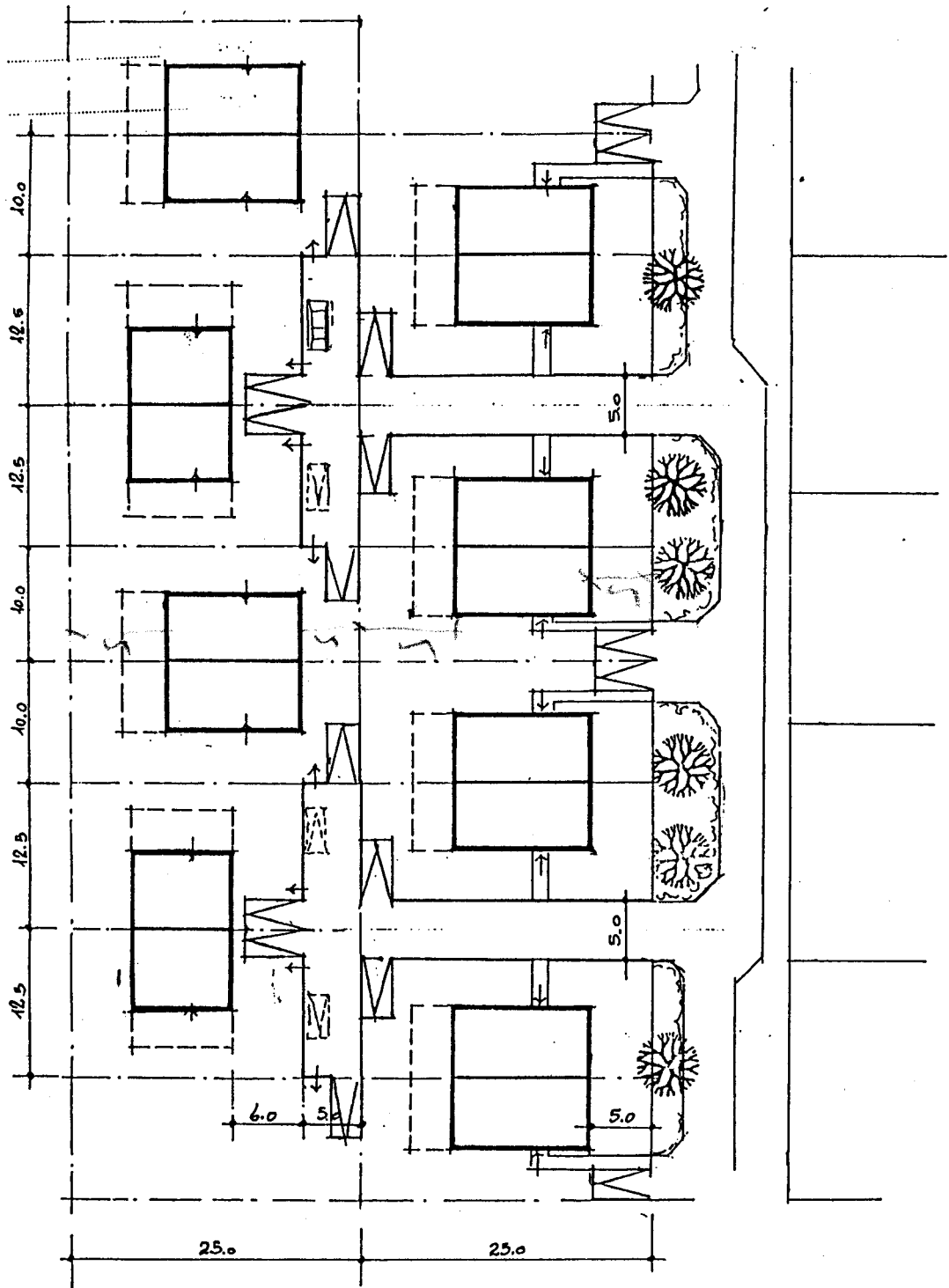
דוגמת הארשים והעמודות בונים
 בשפוע 20%-25%

(ב)

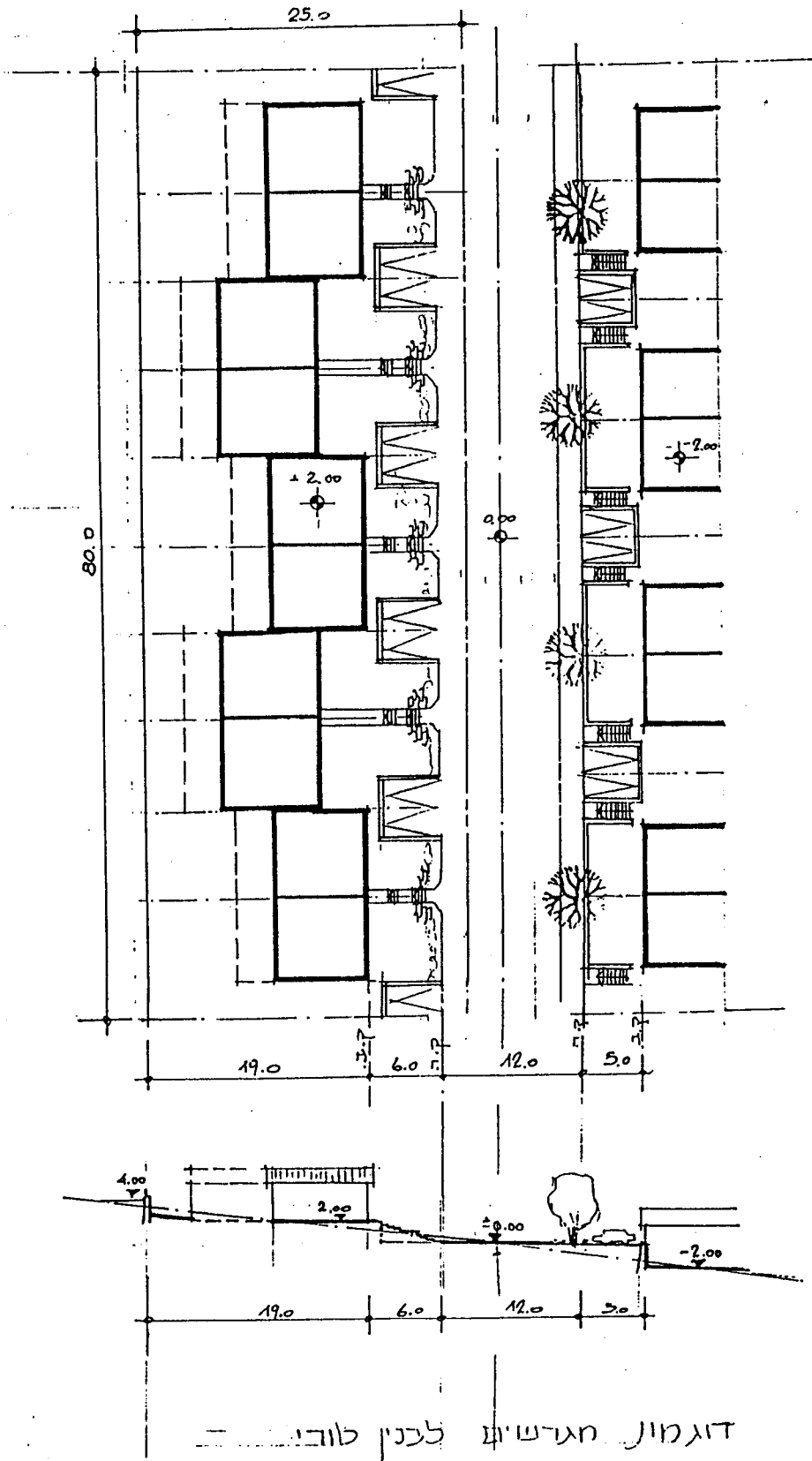
חיבה דישראל 57 - 242080 04-252602
 ת.ד. 7218-מיקוד 31071

כרוכטר-אדריכל נוך ופיתוח
 אדריכל נוך מס' 18627

נספח ב'



דגמה להעמדת בתים בקבוצות של
 6 מגרשים יחד שפוע עמוק עד 10% (ג)



משרד הפנים כחוק המבחן
חוק הליכי הבחון ובניה (הודות שעה) המבחן
אישור תכנית מס. 55/א/4

הועד לבינה למגורים (מס. 21-91)
החליט ביום 28/11/88 ואשר את התכנית.
מנהל משרד הפנים
מנהל משרד הפנים

החזרה על אישור תכנית מס.
פרסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום