

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה ושכ"ח - 1965  
 אישור תכנית מס' 9633/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 27.8.97 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

**מחוז הצפון**

**תחום שיכוח - יקנעם עילית**

**מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים**

הודעה על אישור תכנית מס' 9633/ג  
 בולטת בולקוט הפרסומים מס' 4590  
 מיום 23.11.97 ממ"מ זאב 707

**תכנית מפורטת - מרכז יקנעם עילית**

**שינוי למתאר יקנעם עילית**

**תכנית מס' ג / 9633**

**המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג / 297**

**ולתכנית מפורטת ג / 4054 - ג / מזרח שבתהליכי הפקדה**

29.9.97

תוכן

1. זיהוי ופרטים
  - 1.1 שם התכנית
  - 1.2 מסמכי התכנית
  - 1.3 תחולת התכנית
  - 1.4 שטח התכנית
  - 1.5 בעל הקרקע
  - 1.6 עורך התכנית
  - 1.7 יזם התכנית
2. מטרת התכנית
3. יחס לתוכניות תקפות
4. באור סמני תשריט
5. טבלת השטחים ויעודי הקרקע
6. תכליות
  - 6.1 איזור למבנה ציבור
  - 6.2 שטח ציבורי פתוח
  - 6.3 דרכים
  - 6.4 חניה
7. הוראות כלליות
  - 7.1 הפקעות
  - 7.2 הריסות ופינויים
  - 7.3 חשמל ותקשורת
  - 7.4 מיס ביוב וניקוז
8. תחילת ביצוע התכנית
9. תאריך עדכון התקנון
10. חתימות

1. זיהוי ופרטים

1.1. שם התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת עם בינוי מסי ג- 9633 - מרכז יקנעם עילית.

שינוי לתוכנית מתאר מסי ג/297 ולתכנית מפורטת ג-4054, ג/8170 שבתהליכי הפקדה.

1.2. מסמכי התכנית

התוכנית כוללת:

א. תקנון ובו 9 דפי הוראות בכתב.

ב. תשריט בקנה מידה 1:1250 ותוכנית בינוי עקרונית בקנה מידה 1:500 כולל טבלאות שטחים להלן התשריט.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.3. תחולת התכנית

א. תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט.

ב. תחום התכנית כולל את החלקות הבאות: גוש 11098 חלק מחלקה 161, 162, 164, 124, גוש 11495 חלק מחלקה 62, 73, 75.

ג. גבולות התכנית:

מצפון: רח' צאלים

ממזרח: דרך כורכר

מדרום: ככר ציבורית

ממערב: רח' צאלים

1.4. שטח התכנית

9,580 דונם.

1.5. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, צפון, קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עילית, טל' 06-558211.

1.6. עורך התכנית

אדריכל יצחק ליר-ליפובצקי "ליר אדריכלים", רח' המגדלור 13, יפו העתיקה, טל' 03-6817601.

1.7. יוזם התכנית

מועצה מקומית יקנעם עילית, רח' הצאלים 1, יקנעם עילית. ועדה מקומית מבוא העמקים, רח' הכרמל 20/5, נצרת עילית, טל' 04-468583.

2. מטרת התכנית

לקבוע הוראות, תנאים והנחיות שיביאו ל:

א. שינוי יעוד מש"צפ למבני ציבור.

ב. בניית מבנה למועצה המקומית לשנת 2000, כל זאת ע"י:

1. הקצאת מגרשים למבני ציבור, ש.צ.פ., וחניה והוראות בניה בהם.

2. קביעת הנחיות עיצוביות ואחרות ותנאים להיתרי בניה.

ג. בהתאם לאמור לעיל לשנות את הוראות התכנית החלות בשטח התכנית ע"פ

האמור בסעיף 6 "יחס לתכניות תקפות".

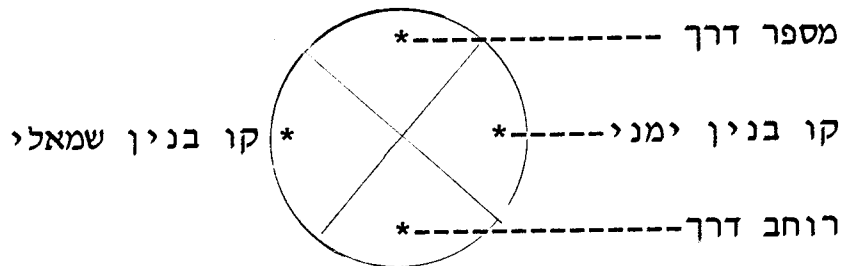
3. יחס לתוכניות תקפות

תכנית זו משנה את הוראות התכניות הבאות בתחומה על תיקוניהן. תכנית מפורטת ג- 4054 מרכז יקנעם עילית, תכנית ג/8170 שבהליכי הפקדה ותכנית ג/297.

3. הוראות התכנית

ביאור סימני התשריט

קו כחול	גבול תכנית:
קו שחור עם היצים	גבול גוש:
מספר בצבע שחור	מספר גוש קיים:
קו ירוק	גבול חלקה קיימת:
ספרות בצבע ירוק	מספר חלקה קיימת:
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת:
שטח צבוע ירוק	שצ"פ:
שטח צבוע חום	מבנה ציבור:
שטח צבוע אדום עם קווים אלכסוניים מצטלבים בשחור	מגרש חניה:
	אזור משולב לבנין
שטח צבוע אפור עם אלכסוניים בצבע ורוד.	ציבור ומסחר:



תחום להכנת תוכנית בינוי - קו שחור רצוף נקודות שחורות

5. טבלת השטחים ויעודי הקרקע

טבלת שטחים

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד
% מהשטח	שטח יעוד	% מהשטח	שטח יעוד	
9.39	0.90 D	9.39	0.90 D	דרך קיימת
11.38	1.09 D	44.16	4.23 D	בנינים צבוריים
64.93	6.22 D	34.76	3.33 D	שצ"פ
12.11	1.16 D	11.69	1.12 D	מגרש חניה
2.19	0.21 D	-	-	אזור משולב לבנין ציבור ומסחר
100.00	9.58 D	100.00	9.58 D	סה"כ

6. תכליות

6.1 אזור למבנה ציבור (צבוע בתשריט בחום)

6.1.1 התכליות המותרות  
למבנה מועצה מקומית, צרכי חינוך, בריאות ותרבות.

6.1.2 זכויות והגבלות בניה

גובה בניה מקסימלי		אחוז הבניה						קוי בנין במטר			שטח המגרש	שם הייזור
		תכסית	סה"כ	שטחי שרות		שימושים עיקריים		קידמי	אחורי	צדדי		
מס' קומות	במ					מתחת מפלס הקרקע	מעל מפלס הקרקע				מתחת מפלס הקרקע	מעל מפלס הקרקע
		4	16			60%	235%	50%	35%	0	150%	4

\* תותר קומת עמודים מפולשת.

\* תותר הקמת פרגולות בשטח של עד 15% מהשטח הבנוי.

6.1.3 גג הבנין

- א. גובה מעקה לא יעלה על 1.30 מ' מעל גובה הבנין.
- ב. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על גובה הבנין האמור עד לבסיס \_\_\_\_\_ גג הרעפים. (שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויופנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין).

6.1.4 מרתפים, קומת עמודים מפולשת, חללי עזר ופרגולות

- א. מותרת הקמת מרתפים בגבולות המגרש. מספר המרתפים לפי הצורך.
- גובה המרתף אינו עולה על 1.5 מ' מפני הרחוב הגובל. המרתף ישמש לצורך חניה ומיקלט לדיירי הבניין.
- ב. תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.
- ג. הועדה המקומית רשאית להתיר במסגרת מגבולות קווי הבנין, גובה הבנין, בניה בהיקף של 5% משטח המגרש, לאחזקה ותפעול לשרות דיירי הבנין.
- חללים אלה ימוקמו בקומת הקרקע ו/או על הגג ולא יחשבו בשטח הרישוי.
- ד. הועדה המקומית רשאית להתיר במסגרת מגבולות קווי הבנין וגובה הבנין הקמת פרגולות בכפוף לתנאים הבאים:
  - הועדה המקומית נוכחה כי הקמת הפרגולה כאמור, אינה פוגעת באופי הסביבה, ובחלל העירוני ובחזיתות המבנה.
  - קירווי הפרגולה יהיה בכיסוי שלא יעלה על 50%, באופן הומוגני לכל שטח הפרגולה.

6.1.5 הסדרי חניה

החניה ע"פ תקנות התיכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התקפות ביום אישור תוכנית זאת, בתחומי המגרש.

6.2 שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק

6.2.1 התכליות המותרות

בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו שימוש רווחה ונופש וכן מתקנים התואמים את אופי השימוש במגרש. כמו כן, יותר שימוש לחניה לבנין המועצה המקומית.

6.2.2 הסדרי חניה

- א. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו מקומות חניה בכמות של לפחות מקום חניה לכל 200 מ"ר של שטח ציבורי פתוח.
- ב. שטחי החניה ודרכי הגישה עליהם יתוכננו באופן שישתלבו באופיו האדריכלי של הגן ובאופן תיפקודו.
- ג. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים לשימוש השטח הפתוח ודיירי הסביבה עד לעומק של 3 קומות מתחת לפני הקרקע ועד לקו המגרש בכל צדדיו. תנאי גישה הסדרי תנועה והפעלה יתואמו עם גורמי התנועה המוסמכים.

הועדה המקומית תדאג להבטחת מניעת מטרדים סביבתיים מן הפעילות בחניון ומתקניו.

6.3 דרכים וחניה

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הן דרכים קיימות. משמשות כדרכי תנועה לכלי רכב וחניה רשות הרבים.

6.4 חניה

א. השטחים המסומנים בתשריט באדום משובץ מיועדים לחניה לציבור.

ב. תותקן חניה לבנין הציבורי.  
על פי תקן החניה התקף ביום האישור הבקשה להיתר בתחום המגרש למבנה ציבור.

7. הוראות כלליות

7.1 הפקעות

כל השטחים הציבורים בתחום התכנית, יופקעו כחוק וירשמו ע"ש מועצה מקומית יקנעם עילית.

7.2 הריסות ופינויים

הריסת מבנים אשר אושרו להריסה ע"י הועדה המקומית, ופינוי ההריסות למקום המאושר לכך, יעשה על חשבון בעלי המגרש.

7.3 חשמל ותקשורת

א. רשתות חשמל וטלפון תהיינה תת-קרעיות.

ב. מיקום חדר טרנספורמטור ארגזי חלוקה של חברת חשמל ובזק יקבעו בתאום עם חבי חשמל, בזק והמועצה המקומית.

7.4 מיס ביוב וניקוז

אספקת המיס הביוב, הניקוז ומתקני הוצאת אשפה יהיו כפופים לדרישות המועצה המקומית ומהנדס התברואה המחוזי.

8. תחילת ביצוע התכנית

מיידית.

9. תאריך עדכון התקנון

. 17.9.96  
.18.11.96  
31.3.97  
30.9.97



10. חתימות

ליך אדריכלים בע"מ ליפונצקי-ליך  
ר"מ המנדלור 13 יפו העתיקה  
טל. 817601.817926 טל. 817601

עורך התכנית

~~אורי מייק סקה~~  
מהנדס המועצה המקומית  
יקנעם עילית  
5.10.87

יוזם התכנית

המועצה המקומית

הועדה המקומית

הועדה המחוזית