

K-8

מדינת ישראל

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

ח' בניסן התשנ"ז
 15 באפריל 1997

אל: מינהל התכנון, משרד הפנים, ירושלים.

הנדון: תכנית מספר ג/במ/290, יוקנעם עלית - מבוא העמקים

בהתאם לסעיף 118 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, הנני מעבירה את התכנית המאושרת הנ"ל.

בכבוד רב,

ג'נין בליש

מזכירת הועדה לבניית מגורים ולתעשיה

מתקן
 24.8.97

נצרת עילית 17000
 פקס: 06/508560
 בשעות 10:00-12:00

קרית הממשלה, ת.ד. 595
 טלפון 06/508508
 קבלת קהל בימים ב' ו-ה'

41.46

חוק התכנון והבניה - מחוז הצפון
הועדה לבניה למגורים ותעשיה
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
תחום שיפוט מועמ"ק יקנעם עילית
בנה ביתך ברמות יקנעם מערבית

תכנית ג/במ/290
המהורה שינוי לתכנית ג/במ/55
רמות יקנעם

הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה התשן 1990,
תיקוני תשנ"א, תשנ"ב, תשנ"ג, תשנ"ד, והוראות חוק זה חלות עליה.

בעלי הקרקע: מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל
יוזמי התכנית: מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה
והמועמ"ק יקנעם עילית
עורכי התכנית: מ. רטנר, מ. מאיר-ברודניץ
ארכיטקטים ומתכנני ערים
דרך העצמאות 55 חיפה, 33033, טל. 04-673647

משרד הפנים מחוז צפון
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. ז/א/290
הועדה לבניה למגורים (מס. א/ו-95-1)
החליטה ביום 20.2.96 לחפיק את התכנית.
יו"ר הועדה לבניה
למגורים

חתימות

בעלי הקרקע:
עורכי התכנית:
יוזמי התכנית:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
דרך העצמאות 21 חיפה
טל. 272.7 04

חותמות

3.12.96

הודעה על הפקדת תכנית מס. ז/א/290
פורסמה בילקוט הפרסונים... 4378
מיום 1.2.96 (תשל"ו) 1545

29/11/95

חוק התכנון והבניה - מחוז הצפון - הועדה לבניה למגורים ותעשייה
מרחב תכנון מקומי מבוא-העמקים, תחום שיפוט מועמ"ק יקנעם עילית

תכנית ג/במ/290

המהווה שינוי לתכנית ג/במ/55 רמות יקנעם

1. שם התכנית ומסמכיה
תכנית זו תכונה תכנית ג/במ/290 בנה ביתך ברמות יקנעם.
מסמכי התכנית כוללים הוראות אלה והוראות תכנית ג/במ/55 ותשריט תכנית ג/במ/55, בהתאם להוראות סעיף 8.1 להלן.
2. גבול התכנית
תכנית זו תחול על חלק מהשטח הכלול בתכנית ג/במ/55 והנמצא בשכונה המערבית בתשריט תכנית ג/במ/55 וכולל את המגרשים המסומנים בתשריט במספרים 21/207 עד 21/221 ו-21/223 עד 21/255, סה"כ 48 מגרשים, 2 יחידות דיור בכל מגרש, סה"כ 96 יח"ד. ועוד 45 המגרשים בשכונה הדרומית שמספריהם 31/249 - 31/269, 31/271-31/294, 2 יח"ד במגרש, סה"כ 90 יח"ד.
3. הקרקעות הכלולות: גוש 11835 חלקי חלקות 19-31 (שכונה מערבית).
גוש 11070 חלקי חלקות 31-36, 70 (שכונה דרומית)
לפי תשריט ג/במ/55.
4. יוזמי התכנית
יוזמי תכנית זו הם משרד הבינוי והשיכון ע"י מחוז חיפה של המשרד הנ"ל והמועצה המקומית יקנעם עילית.
5. בעלי הקרקע
ממ"י.
6. עורכי התכנית
מ. רטור, מ. מאיר-ברודניץ, ארכיטקטים ומתכנני ערים.
דרך העצמאות 55 חיפה 33033, טל. 679264, 673647, פקס. 04-663761.
7. מטרות התכנית
לשנות את הוראות תכנית ג/במ/55 בצורה שתאפשר במגרשים המוזכרים בסעיף 2 לעיל הקמת בתי מגורים דו משפחתיים במתכונת המכונה "בנה ביתך", תוך

הגדלת שטחי הבניה ואחוזי הבניה המותרים וקביעת הוראות ארכיטקטוניות מיוחדות לבניה במגרשים אלה.

8. יחס לתכניות אחרות

- 8.1 תכנית זו תהווה שינוי לתכנית ג/במ/55 ומהווה לאחר אישורה חלק בלתי נפרד מן התכנית הנ"ל.
- 8.2 הוראות תכנית זו יצורפו להוראות תכנית ג/במ/55.
- 8.3 תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית - הגשת תכנית בינוי בק"מ 1:500 ותשריט חלוקה ע"י יזם התוכנית ואישורם ע"י הועדה המקומית.
- 8.4 מנהל מקרקעי ישראל ישווק את המגרשים רק לאחר שיאושר תשריט החלוקה בועדה ובהתאמה מלאה אליו.

9. הוראות התכנית

9.1 תחולה

במגרשים הכלולים בתכנית זו לפי סעיף 2 לעיל יחולו הוראות שיכונן להלן "הוראות לאזור מגורים א-1 בנה ביתך" הוראות אלה תבואנה במקום ההוראות החלות באזור מגורים א-1 אולם בכל ענין ודבר שאין בו הוראות לגבי "אזור מגורים א-1 בנה ביתך" יחולו הוראות התכנית המקורית ג/במ/55. לאזור מגורים א-1, וכן הוראות תכניות הבינוי שאושרו לשכונה המערבית והדרומית ונספחיהן.

9.2 הוראות לאזור מגורים א-1 בנה ביתך.

9.2.1 באזור מגורים א-1 בנה ביתך יותר לבנות בכל מגרש שתי יחידות דיור נפרדות שיבנו ביחד או כל אחת לחוד, כשהן מהוות גוש בנין אחד עם קירות צמודים לפי גבול החלוקה בין חלקי המגרש הקבועה בתכנית הבינוי. בתנאי של הסכמה בין בעלי שני חלקי מגרש ניתן להציע חלוקה שונה באישור המועמ"ק והועדה המקומית.

9.2.2 לתיאום תכנון 2 הדירות בבקשה להיתר לכל יחידת דיור תמסרנה הודעות לבעלי היחידה הצמודה, והועמ"ק תפעל לפי סעיף 2 ב' בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

9.2.3 בקשה להיתר ליחידת דיור אחת תכלול הצעת פירוט לגבי עקרונות התכנון המוצעים של היחידה השניה במדה ועוד לא נבנתה, ופירוט מלא במדה וכבר ניתן לה היתר, על פי

ההיתר וזאת לפי הנחייתם ולשביעות רצונם של מהנדס המועצה המקומית והועמ"ק בדבר התאמתן והתחברותן של שתי היחידות.

9.2.4 בקשה להיתר תכיל פרטים לגבי המצב הקיים.

9.2.5 בקשה להיתר תבדק ע"י הועמ"ק תוך הקפדה על התאמת תכנון ומראהו החיצוני של הבניין לסביבתו, לפי סעיף 16 א' 2 לתקנות הנ"ל.

9.3 פירוט העקרונות שידרש בהיתר:

המגרש: חלוקת משנה של שטחי המגרש. פתרונות חניה בהתאם לתקן מורחב - עד 2 מכוניות לכל דירה. חיבור המגרש לתשתיות העירוניות - חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותקשורת. פתרונות סילוק אשפה, אחסנת גז. גדרות, קירות תמך, מפלסי המגרש ביחס לרחוב ושכנים.

הבניין: התחברות גושי הבניין. מפלסים פנימיים וחיצוניים. חיבור זהתאמה של גגות. אפיון הפתחים, המעקות והתריסים. אפיון חמרים וצבעים.

מהנדס המועצה המקומית והועמ"ק יקפידו על קיום מסגרת עיצובית מאחדת לבניה בכל מגרש וקיום חופש תכנון במסגרת זו.

9.4 השטח המותר לבניה.

באזור מגורים א-1 בנה-ביתך יחושב שטח הבניה המותר כאחוז משטח אותו חלק מהמגרש השייך ליחידת הדיור שהיא נשוא הבקשה להיתר לפי תכניות החלוקה.

9.5 טבלת שטחי הבניה:

שטחי בניה באזור מגורים א-1 בנה ביתך (שתי יחידות למגרש) יהיו לפי טבלה 9.5 להלן.

9.6. חניה באזור מגורים א-1 בונה ביתך (הרחבת סעיף 16.1.3, ג/מ/55):
החניה 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. יותר קירוי לחניה לפי תכנון ופירוט אחיד
מחייב שיקבעו בתכנית הבינוי 1:500 למבון, באישור המועמ"ק
והועמ"ק. במגרשים הנמוכים מהדרך יותר להקים משטח חניה על
עמודים והחלל מתחתיו לא יחשב כמבנה ולא כאחוזי בניה וניתן
יהיה להשתמש בו כמחסן. במגרשים שהגישה אליהם בדרך משולבת או
דרך הולכי רגל בלבד ושיפוע הדרך אינו מאפשר גישה לחניה במגרש
תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר חניה בדרך במפרץ חניה ולשחרר
מחובת התקנת חניה במגרש.

9.7 קירות תומכים:

ייבנו באבן לקט בהירה, לפני תחילת בניית הכתים. גובה מכסימלי
לקיר כזה הינו 1.80 מטר. בהפרש גובה גדול יותר יבוצעו הקירות
בדירוג

9.8 מפלס אפס:

מפלסי 0.0 הקבועים בתכניות הבינוי 1:500 ניתנים לתיקון ע"י
הועדה המקומית בהתאם למפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש.

10. ביצוע התכנית

כביצוע התכנית יחשב השלמת 20% מהתשתיות והקמת יסודות ל- 20%
מהבנינים בתכנית, תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה.

טבלת שטחי הבנייה: 9.5

מרווחים הערה(4)	גובה בניה	שטחי שירות										שטח עיקרי		מגרש מניין הערה (5)	
		בלישות	קומות מפולשות	מבואות ומדרגות	חניה	אחסונה	מתקנים ומערכות	מקלס ממד	סה"כ שטח	תכסית	סה"כ	סה"כ מחמת הערה (2)	40%		40%
א	הערה (3)	בלישות	קומות מפולשות	מבואות ומדרגות	חניה	אחסונה	מתקנים ומערכות	מקלס ממד	סה"כ שטח	תכסית	סה"כ	מחמת הערה (2)	40%	40%	מגרש מניין הערה (5)
צ	הערה (3)	בלישות	קומות מפולשות	מבואות ומדרגות	חניה	אחסונה	מתקנים ומערכות	מקלס ממד	סה"כ שטח	תכסית	סה"כ	מחמת הערה (2)	40%	40%	
ק	הערה (3)	בלישות	קומות מפולשות	מבואות ומדרגות	חניה	אחסונה	מתקנים ומערכות	מקלס ממד	סה"כ שטח	תכסית	סה"כ	מחמת הערה (2)	40%	40%	מגרש מניין הערה (5)
5	5 מ' 8 ק' 2	לפי ההיתר	איין	איין	לפי הערה (1)	6 מ"ר	6 מ"ר	7 מ"ר	19 מ"ר	40%	סה"כ 60%	מחמת הערה (2)	40%	40%	450 מ"ר
3	5 מ' 8 ק' 2	לפי ההיתר	איין	איין	לפי הערה (1)	6 מ"ר	6 מ"ר	7 מ"ר	19 מ"ר	40%	סה"כ 60%	מחמת הערה (2)	40%	40%	2 יח"ד

הערות:

1. חניה - מותרת חניה מקורה במבנה נפרד בשטח עד 20 מ"ר צמוד לרחוב למכוננית נוסעים במקרוי קל ולפי פירוט שיאושר ע"י מהנדס המועמ"ק.
2. בניה מתחת למפלס הכניסה מתחתית בעיקר למגורשים ומוניכים ממפלס הכניש בהם תותר בניית קומת מתח למפלס הכניסה מהכניש, כאופציה, ללא תוספת שטחי בניה.
3. גובה הבניה 2 קומות עד 8 מטר מעל מפלסי המגרש המיושרים. במפלסים מפוצלים וגגות משופעים יותר ניצול חלל הגג, בתנאי שאובה הבניין לא יעלה על 8 מטר וללא חריגה משטחי הבניה המותרים, מדוד מעל מפלס 0 שנקבע בתכנית הבנייה 1:500 פלן-מיון 50 ס"מ.

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990

אישור תכנית מס' 290/מ/ק

הועדה לבניה למגורים (מס' קא-96-2)

החליטה ביום 12.16 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה לבניה
למגורים

מנחל מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' <u>290/מ/ק</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>452</u>
מיום <u>13.3.97</u> האש"ג ז"ע ק"מ <u>290</u>