

הועדה המקומית לתכנון ולבנין
מבוא העמקים

הועדה המקומית לתכנון ולבנין
מבוא העמקים

2 ל - 1997

2 ל - 1997

נתקבל
תיק מס'

נתקבל
תיק מס'

התכנית בסמכות הועדה המחוזית

מחרוזת הציפוי -

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים.

תוכנית עיריית תוכנית תכנון חבלת תשפ"ז - 1996 אישור תכנית מס' 9667/ז הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה ביום 3.11.97 לאשר את התכנית. שיתבצע לתכנון יו"ר הועדה המחוזית
--

יקבעם עילית

תכנית מפורטת מס' ג/ 9667.....

שינוי . ל - ג/ 297
תואמת תכנית ג/ 8170 מופקדת
התכנית - שינוי נקודתי ביישוד מדצ"פ למבני

גוש 11093 , ח.ח. 135

תוכנית על גוש חבלת תשפ"ז תוכנית בילקוט הפרסומים מס' 4614 מיום 1.2.97 האספה ז' 2165
--

רשימת עדכונים:

מטרת העדכון:	תאריך:
עריכת התכנית	27.10.96
עדכון כפוף להערות הו. המחוזית מיום 16.4.97	3.06.97
עדכון למתן תוקף החלטה מיום 5.11.97	11.12.97

מחוז הצפון / מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"
תכנית מפורטת מס' ג/9667
שינוי ייעוד מקומי משצ"פ למבני ציבור

פרק א

1. שם התכנית וחלות.....תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת" מס' ג/9667 המשנה ייעוד שצ"פ למבני ציבור.
התכנית תחול על השטח הכלול בגבולות התכנית, כמסומן בתשריט המצורף ואשר יקרא להלן "תשריט"
2. המקום .. יקנעם עילית - רח' הציפורנים.
3. התשריט.....יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. שטח התכניתסה"כ כ- 1.35 דונם.
5. גושים 11093.
6. חלקות.....חלק מחלקה 135
7. בעל הקרקע.....מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית.
טלפון: 06-558211, פקס: 06-560521
8. יוזם התכנית.....מועצה מקומית יקנעם עילית, ת.ד. 1.
טלפון: 04-9893137, פקס: 04-9894641
9. עורכת התכנית.....צביה גולד- אדריכלית, אלונים 22 נ.ע.
טלפון: 06-571418
10. יחס לתכניות אחרות...תכנית זו מהווה שינוי ל - ג/297 בתוקף זל-8170 מופקדת.
במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת, המחייבת במקום ומתייחסת לשטחים הכלולים בתחום תכנית זאת, ולכשתאושר - תכנית זו תהא עדיפה.
11. מטרת התכנית.....להרחיב גבול שטח מבני ציבור - כדי לאפשר בניית מועדון "פיס" לנוער במקום.
12. מסמכי התכנית.....התכנית כוללת תשריט בקנ"מ 1:1250 ותקנון בן 8 עמודים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

באור סימני התשריט.

- קו כחול עבה.....גבול תכנית.
- שטח חום תחום חום כהה.....שטח מבני ציבור
- חום.....כביש/דרך/חניה קיימים.
- מספר ברביע העליון של עיגול.....מספר הדרך
- מספר ברביעים הצידיים של עיגול....קו בנין מותר
- מספר ברביע התחתון של עיגול.....רוחב הדרך
- קו זק ומס' בצבע ירוק כהה.....גבול חלקה ומספורה
- קו משונן ומס' גדול.....גבול גוש ומס'
- ירוק.....שטח ציבורי פתוח.

פרק ב' פירוט מונחים .

פירוש 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 ותיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת התשריט.
2. התכנית.....תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/9667, המהווה שינוי לתכנית ג/297, ולג/8170 מופקדת, בגבולות המתוחמים 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. מונחים נוספים...המונחים הבאים הם כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כולל התקנות תש"ל 1970 ותקנות חישוב שטחים ו-% בניה בתכניות ובהתרים תשנ"ב 1992 . המונחים הם : בנין, בעל, דרך, דירה, ועדה מקומית, ועדה מחוזית, קו בנין, קו רחוב, קומה, קומת מסד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, מבנה משק, מבנה עזר, מקלט, מרחב מוגן, מהנדס, מדרכה, תכנית, ת. מתאר, ת. מפורטת, ת. פרצלציה.

פ ר ק ג' : ר ש י מ ת ת כ ל י ו ת

1. שטח למבני ציבור - חום תחום חום כהה.

באיזור זה תותר הקמת מבני ציבור, חינוך, ספורט ומועדונים. בשטח זה לא תותר הקמת מחסנים סככות ומבנים ארעיים כלשהם שאינם חלק מבינוי מאושר, היתר בניה ינתן בתנאי הצגת תכנית בנוי ופיתוח מפורטת, שתכלול: עיצוב גדרות, פתרון ניקוז, פתרונות חניה בגבולות המגרש והתיחסות לפינוי פסולת. הכל כפוף לתקנות הוועדה המקומית. ולשביעות רצונו המלאה של מהנדס הועדה.

2. דרך קיימת - חום.

לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח וגינון לכבישים, למדרכות, למעברים להולכי רגל ולעגלות, מתקני ניקוז, בריאות ותאורה - הכל באישור הועדה המקומית וכפוף לתקני משרד התחבורה.

אין להניח כל מערכות תקשורת, חשמל, ביוב וכיו"ב, אלא באישור מפורש של הרשות המקומית.

**טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבניה
חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות רבהיתרים, תשנ"ב 1992.**

מס' יחיד סה"כ	צפיפות נטו / מס' יחיד	גובה בניה מס'		א ח ו ז י ב נ י ה ו ש ט ח ב נ י ה מ כ ס'						ק ו י ב נ י ין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האיזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
1	1 מבנה				לפי תכנית בנוי	5%	55%	60 %	לפי תכנית בנוי מאושרת	0 מ'	4 מ'	4 מ'	לפי תעריף	שטח למבני ציבור
		א ס ו ד ה ה ב נ י ה		א ס ו ד ה ה ב נ י ה			א ס ו ד ה ה ב נ י ה			א ס ו ד ה ה ב נ י ה			דרכים	

טבלת יעודי שמחים ו-% בניה

שטח (%)		שטח (דונם)		צבע בתשריט	יעוד השטח
מוצע	קיים	מוצע	קיים		
100	0	0.8	0	חום תחום חום כהה ירוק	שטח למבני שירותים שכונתיים וכלל עירוניים שצ"פ
0	100	0	0.8		
100	100	0.8	0.8		ס ה " כ

פ ר ק ד' - ת נ א י מ ל מ ת ו ה י ת ר ב נ י ה .

א. יובטחו דרכי גישה חנייה והשתלבות המבנה באתר מבני הציבור הקיים.

ב. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו תכנון מקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ג. **הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בנוי ופתוח המגרש :**
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה.
תכנית פיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שמחי פריקה ושעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גיבון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
לא תנתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

ד. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז.

פרק ה' - הערות מיוחדות.

1. סעיף הפקעות.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 128 ב', תשכ"ח 1965. כל הזרכים והשטחים הציבוריים יישמרו ע"ש הרשות המקומית ויהיו באחריותה.

2. דרכים וחניה.

- א. לא ינתן היתר בניה ו/או פיתוח בתחום התכנית אלא לאחר תכנון מקומות חניה לפי תקן משרד התחבורה, בתוך גבולות המגרשים.
- ב. לא ינתן אישור ע"י הועדה המקומית לזיבור חשמל אלא לאחר שהחניה לפי תנאי ההיתר בוצעה בפועל.
- ג. מקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט.

3. גדרות.

גידוד האתר ייעשה ע"י המבצע תוך המנעות מפגיעה אפשרית בסביבה הקרובה בכל הקשור בנושאי חזות, ניקוז וסחף קרקע. תותר בבית גדרות אבן לקט או אבן שונה התואמת את המבנה, לגובה משתנה לפי צרכי הטופוגרפיה, אך בשום מקרה לא יותר גבוהה מ-120 ס"מ מעל פני הקרקע בצידה הגבוה. כמו כן תותר גדר דקורטיבית גבוהה מחומר מתכתי, כולל פנסי תאורה ושילוט.

4. אישור בניה מתחת לקו השמל ובקרבתם.

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

ברשת מתח כמורך	עד 220 ק"ו	2 מ' מ'
בקו מתח גבוה	עד 110 ק"ו	5 מ' מ'
בקו מתח עליון	עד 150 ק"ו	9.5 מ' מ'
בקו מתח עליון	עד 150 ק"ו	10 מ' מ'

- ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלים של חשמל, ברשת תת קרקעית,
ולא במרחק הקטן משני מ' מכבלים אלה. כל זאת בהעדר אישור
אחר, בכתב, מחברת החשמל.
ג. לא יבוצעו בשטח התכנית כל מרנספורמטורים על עמודים.
ד. הכחת קווי השמל תהיה תת קרקעית.

5. מיקלוט ומיגון.

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית
מיגון בהתאם לתקנות הג"א.
לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם בבנה המיגון לשביעות רצונו
של יועץ הג"א. מכסת שטח המיקלוט תהייה ע"פ החוק המתאים באישור הג"א.

6. שירותים.

- א. מים - מקור למי שתיה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית.
המים יחולקו למבנים באמצעות צינורות 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
קווי ביוב בשטח התכנית וחיבורם למערכת הביוב.
ג. מתקנים להוצאת אשפה - סידורי הוצאת האשפה מן האתר יסוכמו
עם הרשות המקומית; מיקום איסוף האשפה יאותר ע"י תכנית והיתר
ויסוכמו צורות איסוף האשפה לפי התקנות המתחייבות בעיר.
כל הנ"ל כפוף לתקני משרד הבריאות.
ד. ניקוז מי גשם - יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או
ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות 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 לבניינים תעשה בהתאם
לתקנות הבטיחות ובאישור הרשות המקומית.
לא תותר התקנת מכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.
ז. טלפונים - כל חיבורי הטלפונים יהיו תת קרקעיים.
ח. השבחה. היטל השבחה יגבה כחוק.

ח ת י מ ו ת :

יזום התכנית : **מנג'ר סקה**
מ.מ. יקניום ע"מ.מ. **מנג'ר סקה**
המועצה המקומית

~~מנג'ר סקה~~
~~המועצה המקומית~~
~~ע"מ.מ. יקניום ע"מ.מ.~~
~~מנג'ר סקה~~
14.12.11

עורך התכנית :

צפיה גולד - אודיכלית
רח' אלונים 22 נצרת עילית
מיקוד 17700 סל. 065-71418

בעל הקרקע :

המלצה להפקדה:

הפקדה:

מתן תוקף: