

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

אישור תכנית מס' 10572
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 כיום 23.6.99 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

יוקנעם עילית

תכנית מס' ג/10572

מתחם אילנות - יוקנעם עילית

הודעה על אישור תכנית מס' 3783
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1494
 מיום 12.8.99 ח' 5146

שינוי לתכניות מס': ג/ 3783

ג/ 297

ג/2266 מאושרות

ותואמות לתוכנית מתאר 8170 ח' מופקדת

ולתוכנית מפורטת ג/10272 המאושרת



1. שם התוכנית

תכנית מפורטת מס' ג-10572 - מתחם אילנות, רח' אילנות 5,3,1 יוקנעם, מפורטת לתכנית מתאר יוקנעם 8170 ח' מופקדת.
 תואם לתכנית ג/10272 מופקדת ושינוי לתכניות מאושרות ג/3783, ג/297, ג/2266.

2. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו צבוע כחול בתשריט, לתכנית המצורף אליה להלן "התשריט".

3. המקום

מחוז: צפון, נפת יזרעאל.
 ועדה מקומית: מבוא העמקים.
 תחום שיפוט: יוקנעם עילית.
 גוש: 11084.
 חלקות: 6,5,4,3,2 בחלקן.
 רח' האילנות 5,3,1.

4. מסמכי התכנית

- א. תשריט ערוך בקני"מ 1:250.
- ב. תקנון עמודים.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250 חוברת A3 - תכניות כל הקומות, מצב קיים + מתוכנן, מיקום התוספות, חתכים, חזיתות ואקסונומטריה של המבנה באילנות 1, אילנות 3, אילנות 5. 27 עמודים.
- נספח הבינוי הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית והוא מסמך מחייב.

5. באור סימני התשריט

<u>הסימון</u>	<u>הבאר</u>
קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע חום	דרך קיימת
שטח צבוע אדום	הרחבת כביש
שטח אדום מקווקו	דרך לביטול
קו אדום מקוטע	קו בנין
שטח מנוקד	תחום התוספת
מספר ברבע העליון של העגול	מספר דרך
מספר ברבעים הציידים של העגול	מרווחים קדמיים
מספר ברבע התחתון של העגול	רוחב דרך
מספר בעגול	מספר חלקה קיימת
מספר באליפסה	מספר גוש קיים
קו רציף	גבול חלקה רשומה

6. גבולות התכנית

מסומנים בתשריט בקו צבוע כחול.

7. שטח התכנית

כ-5.634 דונם.

8. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

9. ה י ז ם

הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים".
המועצה המקומית יוקנעם עילית.

10. עורך התכנית

א.א. הירש אדריכלים ובוני ערים.
רח' לוטוס 7, חיפה, טלפון : 04-8378240.

11. מגיש התכנית

המועצה המקומית יוקנעם עילית.

12. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס':

מאושרת	297/ג
מאושרת	2266/ג
מאושרת	3783/ג
מופקדת	ומפורטת לג/8170
מאושרת	ותואמת לג/10272

השינוי רק בנושא קוי בנין ובשטחי בניה בלבד.

במקרה של סטייה בן תכניות אלו לתכנית זו הוראות תכנית זו הן שקובעות.

13. מטרת התכנית

א. שיפור תנאי הדיור במתחם אילנות 1,3,5, ע"י הוספת שטחי בניה, בהתאם לנספח בינוי מצורף.

ב. שינוי קוי בנין, בהתאם לתשריט הת.ב.ע. הרצ"ב.

ג. קביעת בינוי לעיצוב אדריכלי למעטפת המבנה, חזיתות וגגות, בהתאם לנספח הבינוי הרצ"ב.

ראה : חזיתות, תכנית גגות, תכנית הקומות, קנ"מ 250:1.

ד. קביעת תחום התוספת המוצעת, בהתאם לנספח הבינוי הרצ"ב, ראה תכניות הקומות קנ"מ 250:1.

ה. קביעת הוראות בינוי והוראות מיוחדות.

ו. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

טבלת שטחים

שטח מוצע ב- %	שטח מוצע במיר	שטח קיים ב- %	שטח מצב קיים במיר	ייעוד
71%	מיר 4751	76%	מיר 5113	אזור מגורים ג
16%	מיר 1079	24%	מיר 1600	דרך קיימת
8%	מיר 521	—	—	דרך לביטול
5%	מיר 362	—	—	הרחבת כביש
100%	מיר 6713	100%	מיר 6713	סה"כ שטח התוכנית

15. הוראות בינוי והוראות מיוחדות
1. ראה נספח בינוי אילנות 1, אילנות 3, אילנות 5.
 2. לדירות בקומת הקרקע ניתן להצמיד חלקים מהחצר ולהתיר גידור השטחים הצמודים ולאפשר יציאה מהדירה לשטח הצמוד אליה.
 3. התוספות תבוצענה באגפים שלמים (אנכית).
במידה ואין אפשרות להשלים אגף, יוצג בפני הועדה המקומית ומהנדס המועצה, פתרון ארכיטקטוני שלם ולשלב הביניים כולל טפול נאות במעקות או עמודים העשויים להשתנות בעתיד.
 4. בדירות העליונות יתכנו תוספות בשני אופנים:
 1. בהמשך ישיר למפלס הדירה הקיים.
 2. עליה לגג עליון שיוצמד לדירה + קירווי רעפים, בתנאי שלא יפגע בשטח המשותף הכולל מערכות: אנרגיה סולרית, אנטנות, מיכלי מים וכו'.
 5. גגות משופעים יהיו מרעפי חרס, או בטון בגוון חרס טבעי או (אדום/חרום) עתיק, באישור מהנדס הרשות המקומית.
 6. גגות שטוחים יהיו מרוצפים, או מכוסים חצץ, או גמר יריעה ביטומנית גמר אגרגט לבן.
 7. עיבוד קרניז הגג: יעשה ללא ארגז רוח באחד מהאפשרויות הבאות:
 1. גמלון המשכי.
 2. קרניז חשוף מזחלת פח מגולוון צבוע.
 3. קרניז בטון מטוייח הנושא בתוכו את המזחלת פח, מגלוון צבוע או בטון.
 8. בחזיתות יאסר שימוש בצנרת פלסטית חשופה.
המרזבים יהיו מצנרת ברזל צבוע או פח מגולוון, או צנרת יצוקה, באישור מהנדס הרשות המקומית.
צנרת מזגנים, דודי שמש, כבלים, טלויזיה, טלפון וכו' יסודרו בשרוול מוכן מראש ומשוקע בקיר החזית.

9. קשר בנין קרקע, לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת למעט מעבר - כניסה, ואוורור מערכות.

10. גדרות וקירות פיתוח מחסנים/חצרות משק וכו', גדרות על גבולות המגרש הפונים לרשות הרבים - דרכים, שבילים, ש.צ.פ., יש לבנות גדר אבן מקומית והגובה שלה יעלה על 1.80 מ' מעל פני הקרקע.

16. הוראות עיצוב אדריכלי

1. ראה נספח בינוי אילנות 1, אילנות 3, אילנות 5.

2. גמר גגות לפי נספח בינוי.

3. כל מתקן על גג הבנין (אנטנות, מערכות סולריות, מיכלי מים וכו') ישולבו בתכנון ובביצוע.

4. יוצג פתרון נאות למסתורי כביסה מחומר קשיח, מתכת או "פריקסט" כחלק מהבקשה להיתר.

17. תכליות

אזור מגורים ג' - ישמש להקמת בתי מגורים שלוש קומות + תוספת קומת גג מעל הכביש עם אפשרות לתוספת עד שלוש קומות מתחת לכביש.

דרך: מיועדת למדרכות, גינון, שדרות, מעבר מערכות תשתית, חניות, רחבות לחנית אוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות אופניים, נטיעות ציבוריות. אסורה כל בניה פרט לסככות צל בתחנות אוטובוסים.

18. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, וירשמו ע"ש המועצה המקומית יוקנעם עילית.

19. תנאים למתן היתר בניה

1. בקשה להיתר תוגש עפ"י דרישות חוק התכנון והבניה ותהיה תואמת לנספח בינוי (אב טפוס) בקנ"מ 1:250 לאילנות 1,3,5, (מערך החזיתות, הקומות וגושי המבנה, פתרון גגות הרעפים וכו').

2. בבנינים שבהם קיימת כבר הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תכנית זו, תהיה הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם הקיימות, (בתנאי ששטח הדירה הסופי לא יעלה על השטח המותר עפ"י תכנית זו). נספח הבינוי לאילנות 1, אילנות 3 ואילנות 5 מהווה חלק בלתי נפרד של התכנית.

3. בקשה להיתר תכלול פתרונות נאותים לכל המערכות הנילוות כמו: בלוני גז, גז מרכזי, מתקן אשפה, פיתוח שטח, גדרות תיחום מכל סוג כולל פרט. פרט קצה גג רעפים, פרט סורגים, מעקות אחידים ממתכת, מסתורי כביסה, מיקום ופתרון נאות למזגנים.

4. תשתיות

תשתיות מים, ביוב וניקוז במסגרת בקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח הכוללת:

1. מים: התחברות למערכת המים קיימת או מתוכננת שתעשה ע"י מהנדס אינסטלציה, באישור משרד הבריאות, בתיאום עם הועדה המקומית והמועצה המקומית.

2. ביוב: התכנית תכלול את כל ההתחברויות הדרושות הן למערכת קיימת והן למערכת חדשה ועד חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית.

תכנית זו תעשה ע"י מהנדס אינסטלציה, תתואם עם מהנדס הרשות, ותאושר ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

3. ניקוז מי נגר: יתוכנן ניקוז עילי נאות של כל המגרשים, המשטחים ומעברי החוץ למיניהם בכל שטח המגרש, ניקוז המים יתואם עם מהנדס הרשות המקומית, ויאושר ע"י משרד רשות הניקוז.

4. חשמל

1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביבותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים

1.5 מ'	וכבלים אוריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו
11.0 מ'	(עם שדות עד 300 מ')
	בקו מתח עילי 400 ק"ו
21.0 מ'	(עם שדות עד 500 מ')

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האוריים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

לבו התנגדות עקרונית לחכמת בתנאי כזו תהיה כהאסתי ע

רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתו הינה לעדפי הנתון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכויות חכמת או לפטר בענין אחר בעטח החכמת כל עוד לא התקבלה החכמת ונחשב ענינו הסכם חכמת בלבד והוא חשוי ומוחלט או בעת בדיקת החכמת כל עוד לא נכרת בלטה הנתון ו/או כל רשות מוסמכת לזה בה או הועפיו כל דין.

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

ל. ו. אשר טעם נעשה בית מי עד נעשה או נעשה על ידינו והסכם בין ישי המכלול בת ישי ענין התחייבות (ממ"י) וזאת או וזאת בקיום הסכם מאושר ו/או ויתור על זכויות לפטול במלל הפרתי ע"י מי שרשם כאתנו על כיו זכויות כלשהו בעטח ו/או על כל זכות אחרת הקשורת לנו מכה הסכם מאושר ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניהנת אך ורק במקודת כבט הכוונות.

מינהל מקרקעי ישראל
 סחח הצפוני

.....:c.99

חתימת היזם:

מועצת יוקנעם עילית
א. א. א. א. א.
 אדריכלים בונן ערים
 לוסוס 7 חיפה 27140/27140

חתימת המתכנן:

א.א. הירש אדריכלים, חיפה