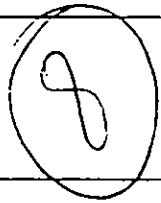


הועדה הסדורה לחכנון ובנייה
מבוא העמקים
10-14-1998
נתקבל
תיק מס'



הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"מבוא העמקים"
כרמל 20/5 - ת.ד. 800 נצרת עילית מיקוד 17000
טלפון: 06-468585 פקס: 06-551346

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
=====

התכנית בסמכות ועדה מחוזית

תכנית מס' ג/10272
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/297, ג/1321, ג/2266, ג/3783 מאושרת,
ולתכנית ג/4533 מאושרת ובהחאמה לתרש"צ 2/14/12 וכן שינוי לג/8170
(מופקדת).
תחום שפוט מוניציפלי: יקנעם עילית
המקום: יקנעם עילית וחובות - הצאלים, הערכה, הארזים והאורנים.
גושים וחלקות: 11083/13-19 11495/41, 42, 45, 49, 50, 51, 62
11084/1-15 11496/17, 18, 21, 23, 35, 36, 37, 40
שטח התכנית: 92.77 דונם (מדוד גרפית)
בעלי הקרקע: מ"מ יוקנעם עילית, קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח
יוזם התכנית: ועדה מקומית "מבוא העמקים" רח' כרמל 20/5 נצרת עילית
טלפון: 06-6468585
עורך התכנית: ועדה מקומית "מבוא העמקים" רחוב כרמל 20/5 טל: 06-6468585
נצרת עילית - אדר' איתי זהבי - אדריכל/מחכנן הועדה.
חאריך: 8.9.1997 חאריך עידכון 22.4.98

משרד הפנים מחוז הצפון
תיק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג/10272

הודעה על אישור תכנית מס' ג/10272
ביום זה מנקוט תחילתה של התכנית

1 - כללי:
=====
1.1 שם וחלות
=====

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/10272 ותחול על שטח התכנון המפורט לצד התחומים המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוב להלן "תשריט 12.8.98".
1.1.2 מסמכי התכנית: לתכנית מצ"ב 1. תקנון בן 4 עמודים
2. חשריט בקנ"מ 1:1250 לת.צ. 12.8.98

1.2 מטרות התכנית
=====

1.2.1 - הסדרת האזור (דרכים וחלוקה) עפ"י תכנית תרש"צ מאושרת מס' 2/14/12 ועקב עוותים שנוצרו עקב ריבוי תכניות באזור

2. - יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר
=====

תכנית זו משנה את תשריט תכנית ג/1321, ג/2266, ג/3783, ג/4533 וכל תכנית שבאה אחריהם וחלה על תחום התכנית עפ"י התשריט, ואינה משנה את התקנון המאושר של ג/2266, ג/3783, ג/4533 או כל תכנית שבאה לפנייהם או אחרייהם בכל מקרה של סתירה בין תקנוני התכניות האמורות לבין תכנית זו - הוראות התכניות המאושרות הן שחקבענה.
תכנית זו משנה את תכנית ג/8170 מופקדת ותואמת לתשריט תרש"צ 2/14/12.

3. - פרוש המונחים
=====

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבציודו אלא אם

טבלת יעודי קרקע

יעוד	מצב מאושר	מצב מוצע
------	-----------	----------

יעוד	שטח בדונם	מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	מסה"כ שטח התוכנית
איזור מגורים א'	45.15	48.67%	42.87	46.21%
איזור מגורים ב'	8.88	9.57%	8.81	9.50%
איזור מסחרי	1.18	1.27%	1.16	1.25%
שטח לבניני ציבור	3.20	3.45%	3.56	3.84%
שטח משולב (ב"צ + מסחרי)	0.54	0.58%	0.54	0.58%
שטח ציבורי פתוח	9.46	10.20%	9.60	10.35%
דרך מוצעת	-----	-----	5.67	6.11%
דרך קיימת - מאושרת	22.82	24.60%	19.33	20.84%
דרך כהולכי רגל (שבי"כ)	1.47	1.58%	1.18	1.27%
מתקו הנדסי	0.07	0.08%	0.05	0.05%
סה"כ שטח התוכנית	92.77	100%	92.77	100%

מפורש אחרת בתקנון זה.

..2/..

- 2 -

אזור

=====

פרושו שטח המסומן "בתשריט" בצבע או בקווקו או ע"י סימני התחמה מיוחדים, כל סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש בקרקעות ובניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.

שטח מגרש

=====

שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבניין באותו מגרש. (שטח נטו לאחר כל הפרשות לצרכי ציבור).

שטח קומה

=====

שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.

אחוז בניה בקומה

=====

היחס בין סכום שטחי הבניין בקומה לבין שטח המגרש עליו מוקם הבניין, מבוטא באחוזים.

מרווח

=====

המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש.

גובה מבנה

=====

לצורך קביעת גובהו המקסימלי של המבנה ימדד גובהו בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית. באותה נקודה במגרשים אשר מתחת לפני הדרך בהם שיפוע הקרקע גדול מ 30% ימדד הגובה המקסימלי מהכניסה הקובעת למבנה.

מקרא מילולי

=====

גבול תכנית בנין ערים או גבול שטח תכנית - קו כחול	גבול תכנית בנין ערים מאושר - קו כחול מקווקו.
אזור מגורים א'	כחום
אזור מגורים ג'	צהוב
דרך להולכי רגל	ירוק כהה
מחקן הנדסי	סגול
מספר מגרש	ספרה אדומה סגורה במעגל
גבול מגרש	קו שחור
דרך מוצעת	אדום
דרך מאושרת	חום
אזור מסחרי	אפור מותחם באפור כהה
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם בחום כהה
שטח משולב	אפור עם קווים אלכסוניים בחום כהה

..3/..

- 3 -

4. רשימת תכליות

- 4.1. אזור מגורים א' - עפ"י תקנון תכנית מאושרת כיום.
- 4.2. דרך גישה - לצורך סלילת כביש, התוויות חשיות ומתקני דרך.
- 4.3. אזור מגורים ג' - עפ"י תקנוני התכניות המאושרות כיום.
- 4.4. אזור מסחרי - עפ"י תקנוני התכניות המאושרות כיום.
- 4.5. מבני ציבור - עפ"י תקנוני התכניות המאושרות כיום.
- 4.6. שטח משולב (ב"צ + מסחר) - עפ"י תקנוני התכניות המאושרות כיום.

5. בניינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים

5.1 הועדה המקומית רשאית לאשר, לפי שיקול דעתה התכנוני, תוספות על הבניינים שהוקמו או אושרו לפני הפקדתה של תכנית זו ואינם שומרים על מרווחים חוקיים במקרים הבאים:

- (1) המבנה נבנה לפי היתר שניתן לו בעבר והוא תואם לחלוטין היתר זה.
- (2) המבנה נבנה לפני שנת 1965.

סעיפים (1) (2) יקוימו בסייגים הבאים:

- א. המבנה אינו חורג לתחום הדרך, או לתחום שטח ציבורי.
- ב. במידה ולא נשמר מרווח צידי או אחורי יש לקבל תגובת השכנים הגובלים.
- ג. אין מניעה מכוח כל דין לעשות כן.

במקרה מהסוג הנ"ל תתיר הועדה את הקיים כפי שקיים. התוספות המבוקשות שאינן על בנייה קיימת יותרו לפי מרווחים חוקיים בלבד. התוספות המבוקשות מעל קו בניין קיים יותרו על קו הבניין הקיים.

5.2 במקרים בהם נתבצעה בנייה בסטייה מהיתר או ללא היתר ולא נשמרו מרווחים חוקיים רשאית הועדה המקומית להתיר את הבנייה הקיימת והמבוקשת על הקיים עפ"י המפורט בסעיף 5.1.

במקרים בהם לא נשמר מרווח צידי או אחורי, יש לקבל הסכמת השכנים.

5.3 הליך קבלת תגובת השכנים הגובלים כדלקמן:
המבקש יפנה במכתב רשום בצרוף עותק מהתכנית לשניו שעל גבולם מבוקשת בניה בקו אפס ויבקש שהתגובה תשלח לוועדה המקומית תוך 21 יום.
לאחר קבלת התגובה, תשקול הועדה אם לקבלה או לדחותה. חוסר תגובה יתפרש כהסכמה.

6. מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום המותר
=====
תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר על פי הטבלה רק אם המגרש
אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה או תשריט חלוקה לפני הפקדתה של
תכנית זו או שגרשם בטאבו או במס רכוש.
בכל מקרה גודלו לא יפחת מ - 250 מ"ר במגורים א' או 100 מ"ר בשטח בנוי.

..4/..

- 4 -

7. טבלת זכויות והגבלות בניה - בהתאם לתכנית מאושרת, ועפ"י הוראות התכנית
המאושרת בכל תא שטח ספציפי.
8. היטל השכחה - יגבה כחוק.
9. תנאים להיתר - היתרים יוצאו רק לאחר ביצוע הדרכים והתשתיות לצורך גישה
לכל מגרש למגרש.
לא יוצר היתר בניה לפני אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה
המקומית.
10. הפקעות - שטחים המיועדים להפקעה יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית
יקנעם עילית עפ"י החוק.

חתימות

חתימה בעלי הקרקע : _____
חתימת יוזם התכנית : _____
חתימת עורך התכנית : _____
תאריך: _____
חתימת עורך התכנית: _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נציג העמקים
אנתי זחבי
אדריכל מתכנון
"מבוא-העמקים"
1/10/98
1/4/98 22.4.98