

הועדה הפקודית לתכנון ולבניה
מבוא העמקים
2.6-05-1998
נתקבל
תיק מס'

5

2-3372

הודעה על אישור תכנית מס' א / 987
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4666
מיום 30.7.97

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' א / 987
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 26.2.98 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מ ח ר ז ה צ פ ר

י ק נ ע מ ע י ל י ת

מרחב תכנון מקומי - "מבוא העמקים"

תכנית בנין עיר מפורטת מס' ג / 9887

שינוי ייעוד ממגורים למסחר (קיוסק)

שינוי לתכנית ג / 1321

שנוי לתכנית ג / 297 מתאר יוקנעם

שינוי לתכנית ג / 8170 (מרפקדת)

גוש 11084 ח.ח. 14

1.9.97 - עדכון כפוף לדרישות הוועדה מיום 30.7.97

למתן תיקוף 15.3.98

י ק נ ע מ (3026 תבע - \QTX55\FILES

קובץ:

משרד הפנים
מחוז הצפון
מבוא העמקים
מס' 4666

15.3.98

מחוז הצפון / מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית
תכנית בנין עיר מפורטת מס' 9887 / ג
מהווה שינוי לתכנית ג\1321 ולג/297 מתאר יוקנעם
ולג/ 8170 (מופקדת).

פרק א

1. שם התכנית וחלות.....תכנית זו תקרא "תכנית בנין ערים מפורטת" מס' ג 9887 לשנת 1997, מהווה שינוי לג/297 מתאר לתכנית ג\1321 (בתוקף). ולג/8170 (מופקדת) התכנית תחול על השטח הכלול בגבולות התכנית, כמסומן בתשריט המצורף ואשר יקרא להלן "תשריט"
2. המקום .. יקנעם עילית, רח' צאלים.
3. מסמכי התכניתהתשריט ק.נ.מ. 1:1000 ותקנון בן 6 עמודים יהוו חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. שטח התכניתסה"כ כ- 200 מ"ר.
5. גושים11084
6. חלקות.....חלק מחלקה 14
7. בעל הקרקע.....מנהל מקרקעי ישראל.
8. יוזם התכנית.....מועצה מקומית יקנעם עילית.
9. עורכת התכנית.....צביה גולד- אדריכלית, אלונים 22 נ.ע.
טל: 06-6571418
10. יחס לתכניות אחרות...תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג\1321 שבתוקף.ולג/297 מתאר יוקנעם ולג/8170 מופקדת במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת, המחייבת, במקום ומתייחסת לשטחים הכלולים בתחום תכנית זאת, ושתאושר - תכנית זו תהא עדיפה.
11. מטרת התכנית.....לשנות יעוד שטח קרקע קטן ממגזרים למסחר, לצורך הקמת קיוסק.

באור סימני התשריט.

- קו כחול עבה.....גבול תכנית
- קו כחול עבה - מקוטע.....גבול תכנית מאושרתד
- אפור תחום שחור.....מסחר
- חום.....כביש/דרך קיימת
- מס' ברבע העליון של העיגול.....מס' הדרך
- מספרים ברבעים הצדדיים של העיגול....מרווחים קדמיים מינימאליים
מקו הדרך.
- מס' ברבע התחתון של העיגול.....רוחב הדרך.
- קו דק, ומס' ולאות.....גבול מגרש ומספרו
- קו דק ומס' בעיגול.....גבול חלקה ומספרה
- קו משונן ומס' גדול.....גבול גוש ומס'

פרק ב' פירוט מונחים.

פירוט 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.9887 המהווה שינוי
לתכנית ג.1321 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 ובחתיכים 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. איזור מסחרי - אפור תחום שחור.

באיזור זה תותר הקמת קיוסק לשימוש מסחרי. הפעילות שתותר בקיוסק זה לא תהווה מטריד מבחינות של רעש, זיהום סביבתי הפרעה לתנועה השוטפת בדרך הסמוכה וכד'. לא תותר הקמת מבנה עזר שאינו חלק אינטגרלי מהמבנה ולא תותר אחסנה מחוץ לגבולות המבנה.

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, ביוג וכיו"ב, אלא באישור מפורש של הרשות המקומית.

טבלת זכויות והגבלות בניה

מס' יח' סה"כ	צפיפות נטו / מס' יחידות	גובה בניה מס' / מס' קומות		מס' א ח ו ז י ב נ י ה						ק ו י ב נ י ן			גודל מרש סינימלי (במ"ר)	מס' האיזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	מס' במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
1	1	5	1	45	45	3	42	0	45	1	1	1	111	אזור למסחר
		כולל גמלוניס												
א ס ו ר ה ה ב נ י ה														דרכים

טבלת יעודי שטחים ו-% בניה

יעוד השטח	צבע	שטח (מ"ר)		שטח (%)	
		קיים	מוצע	קיים	מוצע
אזור מסחרי	אפור תחום שחור	0	111	0	52
דרך קיימת מגורים ג'	חום צהוב	101	101	48	48
סה"כ		111	0	52	0

פרק ד' - הערות מיוחדות.

1. הפרשות לצרכי ציבור - חלוקה ורישום.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקדו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 188 ב', תשכ"ח 1965. השטח הכלול בתכנית יהולק בהתאם לתשריט, כל הדרכים והשטחים הציבוריים ירשמו ע"ש הרשות המקומית ויהיו באחריותה.

2. הגדרת גבול מגרש ושטח

גבולות המגרשים ושטחים יהיו בהתאם לגבולות המוצגים במשריט. אך כפוף לשינויים בגבולות אלה אשר יעשה עפ"י מפת מדויגה ערוכה ע"י מודד מוסמך, ובאישור מינהל מקרקעי ישראל והרשות המקומית.

3. עיצוב ארכיטקטוני.

א. הבניה בשטח העוצב עיצוב ארכיטקטוני מגובש, לשביעות דצונו של מהנדס הועדה, תוך התחשבות בהתחשבות במיקומו של המבנה במרקם העירוני. (סמיכות לבניני מגורים, מיקום לאורך דרך פנימית ראשית, וכו"ב). המעטפת החיצונית של המבנה וכל חמרי הגימור יהיו עמידים לפגעי אקלים. לא תהיינה מערכות חיצוניות גלויות לא מעוצבות על הקירות החיצוניים, לא ימוקמו מזגנים על הקירות החיצוניים באופן אקראי ולא מתוכנן - אלא יזכו למיקום מוצנע על החזית.

כל לוחות הפרסום ולוחות המודעות של העסק ימוקמו במקום מעוצב מראש, בחזית המבנה ולא ע"ג אלמנטים חפשיים, מתוכננים, כחלק מן המכלול ומעוצבים בהסכמת הרשות.

הבניה תותר לפי תשריט, לגובה מירבי של 5 מ' מעל הדרך הסמוכה, ב. לא יכתן אישור ע"י הועדה המקומית לחיבור חשמל אלא לאחר שהחניה לפי תנאי ההיתר בוצעה בפועל.

ג. מקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט.

4. גדרות.

הועדה המקומית תתיר הקמת גדר לקורטיבית, שגובהה המירבי 1.1 מ' מעל מפלס הדרך. מיקום הגדר, אופיה וצורתה לא יפגעו בגינתם הסביבתית הקרובה.

5. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם.

א. אסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל יתבטל היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מנידונים מקו אבזר משוך אל הקרקע, בין החשמל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק העליון של הקרוב ביותר של המבנה:

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

ב. אין לגנות בנינים 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 טרנספורמטורים על עמודים. ד. הנחת קווי חשמל תהיה תת קרקעית.

6. מיקלוח ומיגרו.

לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם עמד בדרישות המיגרו וכיבוי האש.

7. שירותים.

- א. מים - מקור למי שתיה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית.
- המים יהולקו למבנה באמצעות צינורות מים מרכזיים.
- ב. בידוד - המבנה שיוקם בשטח התכנית יצויד במערכת צינורות וכלים סניטריים.
- בעלי המבנה ו/או התוכנים ישאו בהוצאת הנתח קרום בידוד בשטח התכנית והיבורם למערכת הביוב.
- ג. מתקנים להוצאת אשפה - ע"פ הנחיות הרשות המקומית.
- ד. ביקרוז מי גשם - יהיה ע"י לחסול, ע"י ביקרוז מבעי או ע"י ביקרוז בתעלות על קרקעות ובצנורות תת קרקעיים בהתאם לדרישות היעדה המקומית.
- ה. הידרנטים - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכחי האש ולשביעות הצרכים.
- ו. אספקת גז - אספקת הגז למבנה תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור הרשות המקומית.
- ז. לא תותר התקנת מעלני גז גלויים בכל שטח התכנית.
- ח. טלפונים - כל חיבורי הטלפונים יהיו תת קרקעיים.


8. שמירת מרחק מקוי מים.

אסורה כל בניה במרחק הקטן מ-10 מ' מקוי מים ראשיים של מקורות למעט דרכים, גיזרון, גדרות וכיו"ב.

9. השבחה.

מיס השבחה יגבה כחוק.

ח ת י מ ו ת :


 אדריכלית
 מהנדס המעצב המקומית
 ענינים עילית
 5-4-98

הנהגות קרונית לתכנית, בתאריך 10.10.98 כהחלטת ע

התכנית והנהגות לעיני המבחן בלבד, אין בה שום התחייבות. ההסכמות או ללא כלל פיקו אחרי מתיחת יד. אין לה זכרון ויחשב ונהוגם ענינם מתימים היות פיקו ההתחייבות זו בלבד במקום הסכמות על כל צדדים משטח המבחן וזאת על חשבון המספקת. אין כל התחייבות על שום צד.

הנהגות קרונית לתכנית, בתאריך 10.10.98 כהחלטת ע. ההסכמות או ללא כלל פיקו אחרי מתיחת יד. אין לה זכרון ויחשב ונהוגם ענינם מתימים היות פיקו ההתחייבות זו בלבד במקום הסכמות על כל צדדים משטח המבחן וזאת על חשבון המספקת. אין כל התחייבות על שום צד.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

22.6.98