



התכנית בסמכות הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

יקנעם עילית

תכנית מפורטת מס' ג/ 11557
שינוי לתכנית ג/ 7744 - "בנה ביתך".

גוש 11083
חלקי חלקות: 1
מגרש 10

מטרת התכנית: הגדלת % בניה עבור קומת המרתף לשתי יח"ד קיימות.

רשימת עדכונים:

תאריך	מטרת העדכון
3 אוגוסט 99	עריכה לדין ראשוני
24 אוקטובר 99	עריכה לדין במחוזית (מעודכן להחלטות המקומית)
24 ינואר 00	עריכה להפקדה (מעודכן להחלטות מחוזית מיום 30.12.99)
7.02.00	עדכונים חוזרים להפקדה
28.06.00	עדכונים בעקבות דיון למתן תוקף (12.6.00)

C:\My Document\yokn\3057\3057taba.doc

צביה גולד - אדריכלית
רח' אלונים 22 נצרת עילית
מיקוד 17700 טל. 65-71418

6.7.00

פרק א'

1. שם התכנית וחלות.....תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת" מס' ג / 11557 ותהווה שינוי לתקנון ג/ 7744 בשטח הכלול בגבולות התכנית, כמסומן בתשריט המצורף.
2. המקום.....יקנעם עילית - רח' נופר.
3. התשריט.....יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. שטח התכנית.....סה"כ כ- 0.9 דונם.
5. גוש.....11083
- חלק מחלקה.....1,
- מגרש.....10,
6. בעל הקרקע.....מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית.
טלפון: 06-6558211; פקס: 06-6560521.
7. יוזם התכנית.....מועצה מקומית יקנעם עילית, ת.ד. 1, טלפון: 04-9893137; פקס: 04-9894641.
8. עורכת התכנית.....צביה גולד - אדריכלית, אלונים 22 נצרת עילית; טל/ פקס: 06-6571418.
9. יחס לתכניות אחרות.....תכנית זו כפופה לכל הוראותיה של ג/ 7744 מלבד השינויים המוצעים בטבלת הזכויות.
במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת, המחייבת במקום ומתיחסת לשטחים הכלולים בתחום התכנית, ולכשתאושר - תכנית זו תהא עדיפה.
10. מטרת התכנית.....הגדלת % בניה (שטחי שירות) עבור קומת מרתף לשתי יח"ד קיימות.
11. מסמכי התכנית.....התכנית כוללת תשריט הכולל תכנית בינוי מחייבת ומדידה קנ"מ 1:1250 ותקנון בן 8 עמודים, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

באור סמני התשריט:

קו כחול עבה.....	גבול תכנית.
קו כחול מקוקו.....	גבול תכנית מאושרת
מס' ברביע העליון של עיגול.....	מספר הדרך.
מס' ברביעים הצדיים של העיגול.....	קו בנין מותר.
מס' ברביע התחתון של העיגול.....	רוחב הדרך.
קו דק ומס' בצבע ירוק כהה.....	גבול חלקה ומספרה.
קו משונן ומס' גדול.....	גבול גוש ומס'
ירוק.....	שטח ציבורי פתוח.
מפוספס ירוק / אדום.....	שטח רחוב משולב
כתום.....	מגורים א'.

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 ותקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת התשריט.
 2. התכנית..... תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג' / 11557 שינוי בתקנון ל- ג' / 7744 בגבולות המותחמים 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 ובהיתרים 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.

פרק ג': רשימת תכליות

1. מגורים א' - כתום - מגרש מס' 10

- א. ישמש לבניית מגורים לבית דו משפחתי בשיטת בנה ביתך.
ב. תותר חניה מקורה בקו בניה 0.
ג. העיצוב הארכיטקטוני תואם הוראות ג' / 7744.
התכנית מאמצת כל זכויות הבנייה כמוגדר בתכנית ג' / 7744, וכמפורט לעיל אך מוסיפה את הנאמר להלן:
A. תותר בניית קומת מרתף, קומה קבורה בחלקה, מתחת למפלס הכניסה הראשית, בגובה מכס. נטו של 235 ס"מ. השטח הבנוי בקומת המרתף ייחשב במנין שטחי השירות המיוחדים לקומת המרתף בנוסף לשטחי השירות המוגדרים בתכנית ג' / 7744. (ראה טבלת זכויות). המרתף ישמש לשטחי שירות, מחסנים, חדרי מכונות.
B. שטח המרתף בבית A - יהיה 121 מ"ר
C. שטח המרתף בבית B - יהיה 75 מ"ר.

2. שצ"פ - ירוק

לפי ג' / 7744 (המאושרת).

3. רחוב משולב - מפוספס אדום ירוק

לפי ג' / 7744 (המאושרת).

פרק ד' - תנאים למתן היתר בניה.

- א. הבקשה להיתר בניה וכל עבודות סלילה ופתוח, תכלול תכנית בנוי ופתוח, תכנית דרכים ותנועה, תאור דרכי ניקוז, מיקום תאורה, מיכלי אשפה ומבני מערכות טכניות. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פתוח באישורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה.
תכנית פתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב הפריטים המבונים, תיאור הגימור, 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.
ב. 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, סעיף 188 ב', תשכ"ח 1965. כל הדרכים והשטחים הציבוריים ירשמו ע"ש הרשות המקומית ויהיו באחריותה.

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כזכר לעיל יופקעו ע"פי חוק התכנון ובניה".

2. חניה.

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות

3. גדרות.

גידור האתר יעשה ע"י המבצע תוך המנעות מפגיעה אפשרית בסביבה הקרובה בכל הקשור בנושאי חזות, ניקוז וסחף קרקע. תותר בנית 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 מתכת, כולל פנסי תאורה ושילוט. המועצה תבצע קירות "גדר" בכל מקום שבו הם יהרסו כתוצאה מהרחבת הדרך.

4. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם.

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלים של חשמל, ברשת תת קרקעית, ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. מקלוט ומיגון

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

6. שירותים

א. מים - אספקת מים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ב. ביוב - תנאי להוצאת היתרי בנייה - פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ג. מתקנים להוצאת אשפה - סידורי הוצאת האשפה מן האתר יסוכמו עם הרשות המקומית; מיקום איסוף האשפה יאותר ע"י תכנית ההיתר ויסוכמו צורות איסוף האשפה לפי התקנות המתחייבות בעיר - כל הנ"ל בכפוף לתקני משרד הבריאות.
ד. ניקוז מי גשם - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
ה. תנאי להוצאת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.
ו. הידרנטים - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש בהתאם לדרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.
ז. אספקת גז - אספקת הגז לבנינים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור הרשות המקומית. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.
ח. טלפונים - כל חיבורי הטלפונים יהיו תת קרקעיים.
ט. עתיקות - בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח
י. השבחה - היטל השבחה יגבה כחוק.
7. סעיף פיצויים - במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך והשבחה שליליים, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו.

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

מס' יח"ד	צפיפות נטו/ מס' יח"ד	גובה בניה מכס' מס' קומות		סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות		שימושים עיקריים		מפתח כניסה	מעל מפלס כניסה	קוי בניה			גודל מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	מס' קומות			שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות			קדמי	אחורי	צדדי		
		מס' קומות				מס' קומות		מס' קומות				מס' קומות				
		מס' קומות				מס' קומות		מס' קומות				מס' קומות				
2	2	7.5	2	39.4%	30% (*)	5% כניסה מעל	16.4% +	16.4%	16.4%	41%	5 מ' (*)	5 מ' (*)	4 מ' (*)	450 מ"ר (*)	מגורים א' מבנה A	
2	2	2.35	2	33.1%	36% (*)	5% כניסה מעל	10.1% +	10.1%	10.1%	41%	5 מ' (*)	5 מ' (*)	4 מ' (*)	450 מ"ר (*)	מגורים א' מבנה B	

הערה: ראה חתך מוצע בתשריט המצורף.
(*) נתון תואם תכנית ותקנון ג/ 7744.

טבלת יעודי שטחים ו- % בניה

שטח (%)		שטח (דונם)		צבע בתשריט	יעוד השטח
מוצע	קיים	מוצע	קיים		
15	15	0.15	0.15	ירוק	שצ"פ
80	80	0.7	0.7	כתום	מגורים א'
5	5	0.05	0.05	מפוספס	רח' משולב
100	100	0.9	0.9		סה"כ

התכנית מאמצת כל הוראות ג/ 7744 בדבר שימוש בקרקעות ובנינים, רחובות משולבים, חניה, עיצוב ארכיטקטוני, היתרי בניה, הפקעות, סלילה, איסור בניה מתחת קוי חשמל ו/או בקרבתם, שרותים, ישור ומילוי, עבודות פיתוח והיטל השבחה.

חתימות

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

מ.מ. יקנעם עילית

אורנה יקנעם
מ.מ.מ.מ.מ.
זועצה
יקנעם עילית
14.7.00

הפקדה:

עורך התכנית:

צביה גולד - אדריכלית
רח' אלונים 22 נצרת עילית
מיקד 1700 טל. 65-71418

(Handwritten signature)

הודעה על אישור תכנית מס. ז. ג. צ. מ. 11510
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4914
מיום 27. 8. 65

משרד המסים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. ז. ג. צ. מ. 11510
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 12. 6. 65 לאשר את התכנית.
למנהל התכנון
יועץ תעודת התכנון