

2-3797

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

תכנית מפורטת מס' ג' / 11681

יוקנעם עילית

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/ 55

(סה"כ מס' יח"ד בתכנית: 6 יח"ד)

הוראות התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 11681

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 4.9.00 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 11681

כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4935

מיום 23.11.2000

מבין התכנית: מ.מ.י. מחוז צפון

דצמבר 1999, מרץ 2000, ספטמבר 2000

מחוז	צפון
נפה	יזרעאל
מרחב-תכנון מקומי	מבוא העמקים
תחום שיפוט מוניציפלי	מועצה מקומית יוקנעם
שם הישוב	יוקנעם עילית
תכנית מפורטת מס'	ג' / 11681
המהווה שינוי	לתכנית מס' ג/במ/ 55
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' - 6558211-06 פקסי - 6560521-06
היוזם והמגיש	מינהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' - 6558211-06 פקסי - 6560521-06
עורך התכנית	מחלקת תכנון - מ.מ.י. מחוז הצפון, נצרת עילית טל' - 6558211-06 פקסי - 6560521-06
סה"כ מס' יח"ד	6
תאריך	דצמבר 1999 מרץ 2000 ספטמבר 2000

	<b>1.0</b>	<b>כללי</b>
<u>שם התכנית:</u>	1.1	
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג' / 11681 המהווה שינוי לתכנית ג' / במ / 55 בתוקף, ולהלן "התכנית".		
<u>מסמכי התכנית:</u>	1.2	
א. 9 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התוכנית".		
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1250:1 להלן "התשריט".		
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה ויש לראות את התוכנית כמקשה אחת.		
<u>גבולות התכנית:</u>	1.3	
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.		
<u>שטח התכנית:</u>	1.4	
שטח התכנית 3.995 דונם מדוד באמצעות מחשב.		
<u>מיקום התכנית:</u>	1.5	
ביוקנעם עילית		
בין קווי רוחב: $X = 227.700 - 227.500$		
בין קווי אורך: $Y = 158.450 - 158.300$		
גוש: 11835		
חלקי חלקות: 27 - 31		
<u>יזום התכנית:</u>	1.6	
מנהל מקרקעי ישראל.		
<u>בעל הקרקע:</u>	1.7	
מנהל מקרקעי ישראל.		
<u>עורך התכנית:</u>	1.8	
מחלקת תכנון - מ.מ.ג. - מחוז הצפון		
<u>מטרות התכנית:</u>	1.9	
א. שינוי יעוד שטח מיעוד מגורים ב' (עם חזית מסחרית) ושביל להולכי רגל ליעוד מגורים א' ומסחר, על מנת לאפשר הקמת מבנה מסחרי קטן בהתאם לצרכים בלב אזור המגורים הקיים, ולהתאים את המגורים המוצעים למגורים הקיימים באזור (מגורים א').		
ב. קביעת הוראות וזכויות בניה		
<u>יחס לתכניות אחרות:</u>	1.10	
תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית ג' / במ / 55, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות תכניות אלו, יגברו הוראות תכנית זו.		
<u>השימוש בקרקע ובמבנים:</u>	1.11	
לא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.		

1.12 רשימת התכליות:

- א. שטח למגורים (מגורים א'), ישמש להקמת מבני מגורים דו-משפחתיים כמפורט בפרק 2 להלן.
- ב. שטח לדרך קיימת או מאושרת ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לחניות, לגינון ולמעבר תשתיות.
- ג. מסחר:
- ישמש להקמת מרכול שכונתי.
- לא יותרו שימושים כלשהם הגורמים לזיהום ע"י פליטת עשן, ריח, רעש ופסולת.

1.13 טבלת ייעודי קרקעות:

מצב קיים:

ייעוד	השטח בדונם סה"כ	סה"כ השטח באחוזים
מגורים ב'	2.450	61.3
דרך להולכי רגל	0.645	16.2
דרך קיימת או מאושרת	0.900	22.5
סה"כ	3.995	100%

מצב מוצע:

ייעוד	השטח בדונם סה"כ	סה"כ השטח באחוזים
מגורים א'	1.835	53.0
מסחר	1.260	24.5
דרך קיימת או מאושרת	0.900	22.5
סה"כ	3.995	100%

## 1.14 באור ציוני התשריט:

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התכנית
2	קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
3	תכלת	מגורים ב'
4	חום	דרך קיימת או מאושרת
5	אפור	מסחר
6	פסים אלכסוניים בירוק ואדום	דרך להולכי רגל
7	כתום	מגורים א'
8	קו סגול עבה	חזית מסחרית
9	קו ירוק דק ומספר בצידו	גבול חלקה ומספרה
10	קו ירוק עם משולשים ומספר בצידו	גבול גוש ומספרו
11	קו שחור דק ומספר בתוך עיגול	גבול מגרש ומספרו
12	א. סיפורה ברביע עליון בעיגול ב. סיפורה ברביע צדדי בעיגול ג. סיפורה ברביע תחתון בעיגול	מספר הדרך קו בניין כלפי הדרך רוחב הדרך

## 1.15 ביצוע תשתיות ופיתוח:

- א. ניקוז  
הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ואישור רשות הניקוז.
- ב. ביוב  
היתר בניה יינתן בתנאי של תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. אספקת מים
1. חיבור מים לרשת המים המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.
  2. שום באר פתוחה, באתר ציבורית, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר 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 וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
  - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
  - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
    - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
    - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה 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 חשמל.
  3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

הידרנטים:

ה. מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

אספקת גז:

ו. אספקת הגז לבנייני המגורים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור המועצה המקומית.

טלפונים:

ז. כל חיבורי הטלפונים יהיו תת-קרקעיים.

1.16 הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים בתכנית זאת המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1966, וירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים.

1.17 היטל השבחה:

היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.

1.18 מקלטים:

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים (ממ"ד- ים) בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתם.

1.19 חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה על רקע מדידה ואישורה על יד הוועדה המקומית.

- 2.1 הוראות בנייה למגורים א':
- א. זכויות ומגבלות בניה יהיו לפי הטבלה המפורטת להלן.
  - ב. בכל מגרש יוקם מבנה דו-משפחתי אחד בלבד.
  - ג. חניות יהיו בתחום מגרש ומספרן יהיה על פי דרישות התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.
  - ד. תותר בנית חניה מקורה בשקטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד בקו בנין 1 מ' מחזית המגרש, וגובה תקרת מבנה החניה לא יעלה על 2.20 מ'. שטח החניה המקורה יחשב כשטחי שרות.
  - ה. חובה לקרות בגג רעפים לפחות 70% מגג הבניין.
  - ו. פינוי אשפה ומיקום פילרים: מיקום וגודל מכלים לאשפה ומיקום פילרים יתואם עם מהנדס המועצה ויהווה חלק מהבקשה להיתר.
- 2.2 הוראות בנייה למסחר:
- א. היתרי בנייה:
    - היתר בניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש עם הגשת התכנית לקבלת ההיתר.
    - ב. גובה הבניינים:
      - גובה הבניינים יהיה קומה אחת או 6 מ', הנמוך מבין שניהם, כולל גג רעפים. חובה לקרות בגג רעפים לפחות 70% מגג הבניין.
      - ג. קווי בנין ואחוזי בניה מרביים:
        - קווי בנין, אחוזי בנייה מרביים ותכנית מרבית יהיו לפי המפורט בטבלה שלהלן.
        - ד. מבני עזר:
          1. אין להתיר מבני עזר נפרדים מהמבנים אלא עפ"י כללי עיצוב ומיקום אשר יקבעו בתכנית בינוי וזאת בתנאי ששטח מבני העזר ביחס למבנים הראשיים באותו מגרש לא יעלה על 5% מגודל המגרש.
          2. קירות מבני העזר יהיו אטומים כלפי המגרשים השכנים ויבנו מחומרי הבניה של המבנה הראשי.
        - ה. חניה:
          1. החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד, ומספר החניות יהיה עפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.
          2. לא יותר שימוש בבניין לפני שסידורי החניה יהיו קיימים בפועל בהתאם לתוכנית המאושרת ולשביעות רצון מהנדס העיר.
        - ו. פינוי אשפה:
          1. יש להבטיח הסתרת פחי האשפה מעיני העוברים ושבים.
          2. מיקום פחי האשפה יתואם עם מח' מהנדס העיר ויאושר על ידו.
        - ז. טיפוח סביבת אזור המסחר:
          - יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה או היתר לעסק (עפ"י חוק רישוי עסקים), בתנאי שיבטיח איכות סביבתו כגון:
            1. קביעת מקום לארגזי סחורה ריקים
            2. קביעת מקום לטעינה ופריקה.
            3. קביעת מקום ריכוז אשפה ואחסונה.
            4. תנאים סניטריים אחרים בהתאם לאופי העסק.
        - ח. שילוט:
          - השילוט למבנה המסחרי יאושר ע"י הוועדה המקומית ויהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה.
        - ט. מיגון אקוסטי:
          - תנאי בניית מבנה מסחרי הוא הקמת קיר אטום גדר בין מגרשים 3 - 4 לפי הנחיות יועץ אקוסטי.

מס' יח"ד למגרש	גובה מרבי		אחוזי בנייה מרבית										קווי בניין		שם האזור	גודל מגרש מיני' במ"ר	מסחר
	במטרים	מס' קומות	תכנית מקסימלית	סה"כ	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי	מ"ר	מ"ר				
(*3) 2	8 מ' מעל מפלס כניסה	2 קומות + גג רעפים + מרתף (*2)	40%	60	18	42	(*1) 0	(*1) 60	5 מ' 5	4 מ' 4	6 מ' 6	500 מ"ר	0	500 מ"ר	6 מ' 8	500	מגורים א'
	6 מ'	1 + גג רעפים	500 מ"ר	500 מ"ר	50 מ"ר	450 מ"ר	0	500 מ"ר	6 מ' 6	6 מ' 6	8 מ' 8	500 מ"ר	0	500 מ"ר	1200		מסחר

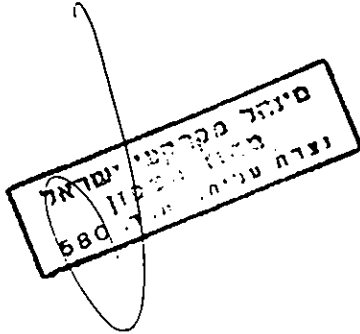
הערות:

- (\*1) תותר העברת אחוזי בנייה ממעל למפלס כניסה למתחת למפלס כניסה באישור הוועדה המקומית.  
 (\*2) גובה הבנין ימדד מעל מפלס הכניסה, אשר לא יעלה על 1 מ' מעל או מתחת פני קרקע טבעית בתחום המבנה.  
 תותר הקמת מרתף מתחת למפלס הכניסה בתנאי שגובה תקרתו לא תעלה על 2.20 מ' (למעט תקרת ממ"ד במידה וימוקס במרתף), ומפלס תקרתו לא יעלה על 90 ס"מ מעל פני קרקע טבעית. שטחי הבניה במרתף יחשבו כשטחי שרות.  
 (\*3) סה"כ מס' יחידות הדיור בתכנית - 6 יח"ד.



חתימות

מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עלית



יזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עלית

בעל הקרקע:

מחלקת תכנון - מחוז הצפון  
מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עלית

עורך התכנית:

21.09.00

תאריך: