

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומית "מבוא העמקים"

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

תחום שיפוט מו"מ יקנעם עלית

תכנית מס': ג/9216 - שינוי ל - ג/6539 ו - ג/297 בתוקף ומשנה את ג/8170 מופקדת.

1. שם ותחולה - תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/9216

2. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו משנה ומבטלת את תכנית ג/6539 ו - ג/297 ו - ג/8170 מופקדת

3. הקרע הכלולה בתכנית - גוש 11097 חלקות 43, 170, 172, 251, 252, 275
גוש 11094 חלקות 195,200-98,193
אזור שיקום השכונות, רח' מרגנית

4. שטח התכנית - 2,443 מ"ר (מדוד ממוחשב).

5. יוזם התכנית:

5.1 - הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים"
רח' כרמל 20/5 נצרת עלית טלפון: 06-6468585

6. בעל הקרקע - מועצה מקומית יקנעם עלית, מ.מ.י. ואחרים

7. עורך התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים" - אדר' איתי זהבי
רח' כרמל 20/5 נצרת עלית טלפון: 06-6468585.

8. מטרת התכנית:

שינוי יעוד מש.צ.פ. למגורים על מנת שאפשר יהיה לתת לגיטימציה לבית קיים ולאפשר הרחבתו.

9. מסמכי התכנית - התכנית כוללת תקנון בן 7 עמודים ותשריט בקנ"מ 1:1250 ו - 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מחוז הצפון
הו"ג התכנון והבניה חשביה - 1965

אישור תכנית מס' 9216/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 19/12/99... לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לינכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' 9216/ג

פורסמה בעיתון ביום _____

בכיתרון ביום _____

ובעיתון סקומי ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס' 9216/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4244

מיום 26.4.99 מ' 2929 404

באור סימני התכנית:

פרוש הסימון	סימון בתשריט
1 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3 אזור מגורים א'	כתום
4 מספר חלקה	מספר + ירוק
5 בניני ציבור	חום מותחם בחום כהה
6 דרך רשומה ומאושרת	חום
7 מספר גוש	מספר + ירוק
8 דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום
9 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
10 קוי בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
11 רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
12 גבול גוש	קו ירוק משונן
13 חניה	קוים אלכסוניים בשחור על רקע אדום
14 ש.צ.פ.	ירוק
15 אזור מגורים ב'	כחול
16 גבול חלקה	קו ירוק דק
17 קו בנין	קו כחול מקוטע סביב הבנין

10. שימושים ותכליות - לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

- 10.1 - אזור מגורים א' - (צבע כתום) - ישמש לבניית בתים דו משפחתיים עד שתי קומות. גובה הבית הסופי לא יעלה על 8 מ' וימדד בכל נקודה של הבית ביחס למפלס פני הקרקע. לא יותר כל מבנה ארעי. תותר הקמת מבנה חניה בקו בניה אפס ובגובה של 2.40 מ' ובשטח של עד 25 מ"ר. זכויות בניה והגבלות עפ"י טבלת הזכויות המצ"ל.
- 10.2 - אזור מגורים ב' - (צבע תכלת) - ישמש לבניית בתים דו קומתיים בצפיפות של עד 6 יח"ד לדונם. גובה המבנה לא יעלה על 8 מ' בכל נקודה. זכויות בניה והגבלות עפ"י טבלת הזכויות המצ"ל.
- 10.3 - דרך מוצעת - (צבע אדום) - תותר סלילת כבישים ו/או מדרכות, מעברים להולכי רגל ותשתיות.
- 10.4 - דרך קיימת - (צבע חום) - תותר סלילת כבישים ו/או מדרכות, מעברים להולכי רגל ותשתיות.
- 10.5 - שטח ציבורי פתוח (ירוק) - שטחים פתוחים מפותחים לשימושים שונים של הציבור כגון סיול, נופש, משחק וכו'. יותר לבצע באזור זה עבודות עפר, קירות תומכים, גדרות, שבילים, משטחים סלולים ומרוצפים ומתקני נופש. יותר שימוש כחניה ציבורית.
- 10.6 - חניה ציבורית - ישמש לביצוע חניות ציבוריות, יותר שימוש גם לגינון וכן למעבר נקודתי למגרשים הסמוכים עפ"י הוראות ותכניות ביצוע המאושרות ע"י המר"מ יקנעם עלית.

11. תכנית פיתוח שטח -

על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח שטח בה יפורטו גדרות שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה המקומית לחזית המגרשים הגובלים בדרך ציבורית תחול חובת התקנת גדר בנויה בגובה של 1.20 מ' מצופה אבן גלילית. תכנית פיתוח שטח תערך בקנ"מ 1:100 על רקע מפת מדידה הסעונה אישור הועדה המקומית ואישור המועצה המקומית.


12. חניות:

- א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע שני מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח"ד בתוך המגרש באזורי מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983.
- ב. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחנית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדעת המ"מ והועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
- ג. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי של 0 בתנאים הבאים:
 1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של גג שטוח ו - 3.0 מ' במקרה של גג רעפים - גובה מכסימלי פנימי של 2.20 מ'.
 2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
 3. הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות.

13. עתיקות:

כל עבודה או היתר בתחום תכנית זו יותנה באישור רשות העתיקות ובכפוף לחוק העתיקות.

14. ביוב:

מבקשי היתר יחוייבו בהתקנת בורות רקב וספיגה תקינים, כמו כן יחוייבו בהכנה לחיבור לביוב המרכזי בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ואישורו.  *הרשמי של שר הבינוי והתכנון*

15. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה אלא באישור הבקשה ע"י רשויות הג"א.

16. הרחקת אשפה:

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתאום עם המועצה.

17. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי חיבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"י המועצה המקומית.

18. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך.
- ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה, כמו כן, להכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.
- ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.

19. ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב:

יש לשמור על הקרקע הדרושה לצרכי ניקוז, תיעול, ביוב ואספקת מים. אין לבצע עבודה כלשהי בשטחים הנ"ל ובמרחק של 1.5 מ' מהם, פרט לעבודות הדרושות למטרה זו.

שינוי תווי המערכות הקיימות או המתוכננות יחויב באישור המועצה המקומית ויבוצע על חשבון מבקשי ההיתר. אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתית של המועצה המקומית.

אישור המועצה המקומית
Handwritten signature

20. בזק:

כל מבקש היתר בניה חייב בתאום עם חברת בזק.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ובקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלקה הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
8 מטרים	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מטרים	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21 מטרים	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

22. היטל השבחה:
היטל השבחה יגבה כחוק.

23. סבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות
ובהיתרים תשנ"ב 1992.

(ראה דף הבא).

24. תתימות:

עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מבוא העמקים"

יזם

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מבוא העמקים"

בעלי הקרקע:

תאריך הכנת התכנית: 1.9.96
תאריך עדכון: 17.1.99

LOGO256

הערות	מס' יח"ד	מס' יח"ד	גובה מכסימלי		אחוזי בניה מכסימלי							קו בנין			שם האזור	גודל מגרש מינ' מוגדל	שם האזור
			מס' סה"כ במטרים	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שירותי שטחי	שימושים עיקריים	מרחב מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
	6 יח"ד לדונם	8	2 מעל מפלס כניסה	65%	35%	5%	60%	—	65%	5 או כפי שקיים	3 או כפי שקיים	3	מגורים 'א'	מגורים 'ב'			
	6 יח"ד לדונם	8	2 מעל מפלס כניסה	92%	46%	7%	85%	—	92%	5 או כפי שקיים	5	4	מגורים 'א'	מגורים 'ב'			

* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס כניסה למתחת המפלס באישור הועדה המקומית ובתנאי כי סה"כ השטחים ישמרו.

טבלת איזון שטחים - קיים לעומת מוצע

מוצע		קיים		יעוד
שטח (אחוזים)	שטח (מ"ר)	שטח (אחוזים)	שטח (מ"ר)	
22.9	559	1.17	28.7	אזור מגורים א'
—	—	—	—	אזור מגורים ב'
—	—	—	—	דרך גישה
63.2	1544.7	86.11	2104.0	דרך מאושרת
—	—	—	—	דרך מוצעת
—	—	12.72	311	ש.צ.פ.
13.9	340	—	—	חניה
100	2443.7	100	2443.7	סה"כ