

2-4267

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מבא העמקים

תכנית מפורטת: 1/מע/מק/22/290 "ממשין יוקנעם"

תכנון: ב. לוי אדריכלים, כרמיאל. טלפקס 04-9887495

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי – מבא העמקים

תכנית מפורטת 1/מע/מק/290-22 "ממשין יוקנעם"
התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/במ/290, ג/במ/55 בתוקף

חברת ממשין	המגיש והיזם:
ת.ד. 557 קרית שמונה 10200 -- טלפון 04-6959515, פקס 04-6902342	
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע:
ת.ד. 580, נצרת עילית. טלפון 04-6558211, פקס 04-6560521	
בני לוי אדריכלים כרמיאל	עורך התכנית:
רח' צה"ל 89, כרמיאל. טלפקס 04-9887495	

עדכני ליום 01.10.2000
15.01.2000
15.08.2001

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי – מבא העמקים
תכנית מס' 1/מע/מק/22/290. "ממשין יוקנעם"
תכנית המהווה שינוי לתכניות ג/במ/290, ג/במ/55 בתוקף.

1. המקום:

מחוז: צפון

נפה: יזרעאל

מרחב תכנון מקומי – מבא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי – יוקנעם

2. גושים וחלקות:

11070	גוש
33,34,35,36,70	חלקי חלקות
-	חלקות

3. מיקום:

האתר הינו בשכונה הדרומית שברמות יוקנעם בקצה הדרום מערבי של השכונה.

4. שם:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 1/מע/מק/22/290 "ממשין יוקנעם".
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה לתכניות המתאר האזוריות והמקומיות.
תכנית זו מהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכניות ג/במ/290, ג/במ/55 בתוקף.
לכשתאושר, תהיה עדיפה על תכניות קודמות החלות בשטח, במקרה של סתירה בין תכנית זו
לתכניות הקודמות.
כל הסעיפים של ג/במ/290, ג/במ/55, שלא שונו בתכנית זאת, יהיו תקפים לגבי תכנית זאת.

6. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת 9 דפים כתובים, המהווים את התקנון.

ב. תשריט נספח צבוע בקנה מידה 1:500

ג. תכנית בינוי כנספח מחייב.

7. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל – נצרת עילית
ת.ד. 580, נצרת עילית 17150. טלפון 04-6558211, פקס 04-6560521.

8. היזם והמגיש:

חברת ממשין
ת.ד. 557 קרית שמונה 10200 – טלפון 04-6959515, פקס 04-6902342.

9. עורך התכנית:

ב. לוי אדריכלים, כרמיאל, רשיון מס. 07042.
רח' צה"ל 89/ב, כרמיאל. טלפקס 04-9887495.

10. שטח התכנית:

7,866 דונם (נמדד גרפית במחשב).

11. גבולות התכנית:

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

12. מטרת התכנית:

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- ב. שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית
- ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ד. שינוי בקו הבנין לנושא חניות מקורות ומחסן עד 6 מ"ר וקירוי קל לחצר.

13. הגזרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965:

לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהיה משמעות שניתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, התקנות על פיו שהן בתוקף, וכן התיקונים לחוק והתקנות כפי שיכנסו לתוקפן מזמן לזמן.

14. ביאור סימני התשריט:

- א. שטח צבוע ירוק
 - ב. שטח צבוע כתום
 - ג. שטח בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בירוק כהה
 - ד. עיגול מחולק לארבע רבעים עם:
 - ספרה ברבע העליון של העיגול
 - ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול
 - ספרה ברבע התחתון של העיגול
 - ה. מצולע בצבע ירוק מרוסק ומספר ירוק בתוכו
 - ו. מצולע בצבע ירוק ומספר בצבע ירוק
 - ז. קו כחול עבה
 - ח. קו עבה משוון בצבע שחור
- שטח ציבורי פתוח
אזור מגורים א-1
שביל הולכי רגל
- מספר דרך
קו בנין, מרווח קדמי מינימלי
רוחב הדרך
גבול חלקה רשומה לביטול
גבול ומספר חלקה מוצעת
גבול התכנית המוצעת
גבול גוש רשום ומספרו

15. טבלת שטחים ושימושים:

מצב מוצע	מצב קיים		תאור השטח
	שטח ב-%	שטח במ"ר	
שטח ב-12.20%	9600	12.20	9600
שטח ב-3.09%	2430	3.09	2430
שטח ב-84.71%	6663	84.71	6663
שטח ב-100.00%	7866	100.00	7866

16. רשימת תכליות:

תכלית	צבע בתשריט	האיזור
לפי ג/במ/55	ירוק	שטח ציבורי פתוח
לפי ג/במ/55	שטח ירוק עם קווים אלכסוניים בירוק כהה	שביל הולכי רגל
לפי ג/במ/290	שטח כתום	אזור מגורים א-1

17. הוראות התוכנית:

הוראות הבינוי לתכנית זו יבואו בנוסף להוראות תכניות ג/במ/290, ג/במ/55, באם אין סתירה ביניהן.
הוראות תכנית זו בכל מקרה עדיפות על הוראות תכניות ג/במ/290, ג/במ/55 במקרה של סתירה.

- א. גבולות המגרשים המוצעים ושטחיהם כמופיע בטבלה המצורפת לתשריט
- ב. מפלסי המגרשים המוצעים רשומים על כל מגרש.
- ג. במגרשים שלאורך כביש מס' 37 החניות יכולות להיות מקורות, כשגג החניה משמש כחצר לבית.
קירווי החנייה יהיה בקווי בנין אפס ויכול להיות מחובר למבנה הבית בקצהו הצמוד לבית. 2 החניות ליח"ד יכולות להיות מקורות בשטח כולל של עד 20 מ"ר לפי ג/במ/290, כשניתן לשלב ליד החניה מחסן בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר וכן יתרת שטחי השרות שלא נוצלו כך שסך השטחים לא יעברו את המותר דהיינו 39 מ"ר ליחידת דיור.
- ד. בתזיית הבית ניתן להוסיף במפלס החצר שטח מרוצף מקורה בגג קל או בפרגולה החורג מעבר לקווי הבנין עד 40% (2.00 מ').

18. טבלת שטחי בניה (עפ"י גבמ/290 והשינויים נשוא תכנית זו). שטח מגרש לא יפחת מ- 450 מ"ר לשתי יח"ד.

מרווחים **			גובה בניה	שטחי שרות ליח"ד במ"ר					שטח עיקרי ליח"ד ב- %		
א.	צ.	ק.		חניה	אחסנה	מתקנים טכניים	ממ"ד	סה"כ	תכסית	סה"כ	
5	3	5	8 מ' בשתי קומות	20	6	6	7	19 ללא חנייה	40%	60%	מעל מפלס הכניסה
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	מתחת מפלס הכניסה

- * שטחים שיבנו מתחת מפלס הכניסה יהיו על חשבון הסך הכולל של השטחים שבטבלה. הגובה של המבנה מתחת למפלס הכניסה לא ייכלל בגובה הבניה.
- גובה החניה יהיה עד 2.20 מ' בצד הגבוה של הכביש ובהתאם לטופוגרפיה שלו.
- ** המרווחים מתייחסים למבנה הבית.
חניות, פרגולות וקירווי שטחי חצר עפ"י הוראות התכנית בסעיף 17.

19. הפקעת שטחים ציבוריים ורישומם:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188, 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

20. חלוקה לצורכי רישום:

החלקות הרשומות וחלקות שאושרו בתכניות קודמות בשטח תכנית זו ולא נרשמו, תבוטלנה. החלקות החדשות תהיינה בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתכנית זו. החלקות החדשות תרשמנה במסגרת תשריט חלוקה לצורכי רישום התואם תכנית זו, לפי הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

21. חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים ל- 2 מכוניות ליח"ד בתחומי המגרש. החניות יכולות להיות מקורות עד לקו בניין אפס עפ"י ההנחיות שבסעיף 17 בתכנית 13.

22. בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 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	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 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.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק קטן מ:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

23. תחנת טרנספורמציה:

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

24. מקלטים / מרחב מוגן:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט / מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

25. עבודות פיתוח:

- א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בועדה המקומית ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ב. עבודות הפיתוח של הש.צ.פ. יבוצעו עפ"י תכנית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. פינוי עודפי עפר לחיסול מפגעים יעשה בתיאום עם מהנדס העיר.

26. שירותים:

- א. מים - מקור מי השתייה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות, בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ביוב - תנאי להוצאת היתרי בניה, פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הנראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ד. ניקוז - תנאי להוצאת היתר בניה, הבטחת פתרון לניקוז כל השטח שבתחומי התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ה. הידרנטים - קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ו. חשמל וטלפון - יהיו מרשתות תת-קרקעיות.

27. פיצויים.

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יזם התכנית לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב בו.

חתימות:

ז"מ שין חברת גרונסקה בע"מ
היזם מגיש התכנית:

עורך התכנית:
אוריאל

הועדה המקומית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית בתנאי שיש תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לטובת חכמת כלכלית ואין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל ענין נוסף. אין לנו זכות להקנות השטח ונחתם ע"פ חוק התכנון והבניה.
הסכמתנו לתוכנית אינה מהווה אחריות כלשהי לבעל התכנית או לכל אדם אחר. אין לנו זכות להקנות השטח או לכל אדם אחר.
בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

ש"ד... 01.8.20

ועדה מקומית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 1/14/15/16/17/18/19/20/21/22
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה נק' 16/15/16 ביום 12.6.15
[Signature] [Signature]
יו"ר הועדה יו"ר תלזה אמנון

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך _____

הודעה על אישור תכנית מס' 1/14/15/16/17/18/19/20/21/22
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____