

5

2-4458

תקנונים 3 - פינקל- יוקנעם
תאריך: אוקטובר 2001

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p> <p>11214 אישור תכנית מס. הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 12.9.01 לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>סמנכ"ל לתכנון</p>
---	----------------------

<p>11214 יעוץ על אישור תכנית מס. 5045 מורחבת בילקוט הפרסומים מס. 2.1.02</p>

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים.
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית יוקנעם עלית.
המקום: יוקנעם עלית

שם התכנית: תכנית מספר ג/ 11214 שינוי יעוד למגורים והסדרת מצב קיים.
שינוי לתכנית מתאר ג/ 297 ולתכנית מפורטת ג/ 6539 המאושרות.
ולתכנית ג/ 8170 המופקדת.

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**1.1 שם התכנית:**

תכנית מספר ג/ 11214 - שינוי יעוד למגורים והסדרת מצב קיים. שינוי לתכנית מתאר ג/ 297, ולתכנית מפורטת ג/ 6539 המאושרת ולתכנית ג/ 8170 המופקדת.

1.2 מקום התכנית:

בחלקה המזרחי של יקנעם עילית בקטע הגובל במושבה יקנעם.
נ.צ. מרכזי: מזרח: 160800 צפון: 229000

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
11092	-	. 7 ; 6
11093	-	. 201 ; 182

1.3 שטח התכנית: 2.77 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**1.4 בעלי עניין:**

בעלי הקרקע: משה פינקל ואחרים - הורדים 1 יקנעם עילית - טל': 9890461-04.

יזם התכנית: משה פינקל - הורדים 1 יקנעם עילית - טל': 9890461-04.

מגיש התכנית: משה פינקל - הורדים 1 יקנעם עילית - טל': 9890461-04.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל כורזים טל: 6934977-04; פקס: 6938468-04 - מספר רשיון: 17408.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 297 ולתכנית ג/ 6539 המאושרות ולתכנית ג/ 8170 המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 מספר יח"ד בשטח התכנית: 3 יח"ד.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
יולי 1999.	עדכון 1
.7.00	עדכון 2
01.01	עדכון 3
06.01	עדכון 4
10.01	

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	- קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול עבה מקווקו.
שטח מגורים א'	- השטח הצבוע כתום בתשריט.
שטח ציבורי פתוח	- השטח הצבוע בצבע ירוק בהיר בתשריט.
יער	- השטח הצבוע בצבע ירוק כהה בתשריט.
מבני ציבור	- השטח הצבוע חום תחום חום כהה בתשריט.
דרך מאושרת	- השטח הצבוע חום בתשריט.
חניה פרטית	- השטח הצבוע אדום ומרושת בצבע שחור בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול גוש רשום	- קו משונן בצבע ירוק.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.
מספר מגרש מוצע	- מספר בצבע שחור.
גבול מגרש מוצע	- קו רצוף דק בשחור.

1.11 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
מגורים א'	0.29	10.5%	1.48	53.4%
יער	1.86	67.1%	0.73	26.4%
מבני ציבור	0.62	22.4%	0.42	15.2%
שטח ציבורי פתוח	-	-	0.08	2.9%
חניה פרטית	-	-	0.06	2.1%
סה"כ	2.77 ד'	100.0%	2.77 ד'	100.0%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 שינוי יעוד למגורים, החזרת המצב לקדמותו בעת הקמת בית המגורים בחלקה - הסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח מבני ציבור לשטח המיועד למגורים.
- 2.2.2 שינוי יעוד משטח יער לשטח המיועד למגורים.
- 2.2.3 שינוי יעוד משטח מבני ציבור לשטח המיועד לחניה פרטית.
- 2.2.4 שינוי יעוד משטח מבני ציבור לשטח ציבורי פתוח.
- 2.2.5 קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יחיד בשטח התכנית.	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
1	250 מ"ר	מגורים א' - מגרש 1
2	500 מ"ר	- מגרש 2

פרק 3 : הוראות התכנית.**3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח מגורים א':

השטח הצבוע כתום בתשריט ימש שטח מגורים, בשטח זה תותר הקמת 1 יחידה במגרש 1 ו-2 יחידות במגרש 2. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בצבע ירוק בהיר ימש לשטח ציבורי פתוח. לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד מעבר הלכי רגל, גינון, מערכות תשתית ועבודות פיתוח. תותר גישה מוטורית דרך השצ"פ למגרש 1 ולמגרש 2.

3.1.3 שטח יער:

השטח הצבוע בצבע ירוק כהה יהיה ע"פ תכנית ג/ 297 המאושרת.

3.1.4 שטח מבני ציבור:

השטח הצבוע בצבע חום ותחום חום כהה יהיה ע"פ תכנית ג/ 6539 המאושרת.

3.1.5 חניה פרטית:

השטח הצבוע אדום ומרושת בצבע שחור בתשריט, ימש לחניה פרטית. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

קוי בנין (מ')**			גודל מגרש	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
5	3	3	400 מ"ר	מגורים א' - מגרש 1
5	3	3	1080 מ"ר	מגרש 2
לפי ג/ 6539			420 מ"ר	מבני ציבור

* ניתן לחלק מגרש 2 לשני מגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר כאשר בכל מגרש יחיד אחת.
** המבנים הקיימים המופיעים בתשריט יאושרו לפי הקיים, כל בניה חדשה תעמוד בקוי הבנין הקבועים בטבלה. תוספת על המבנים הקיימים תותר לפי קונטור המבנה הקיים באישור ועדה מקומית.

שטח בניה מכסימלי במ"ר/ אחוזים						שם האזור (שימושים עיקריים)
מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה מ"ר	
300 מ"ר	*	250 מ"ר	50 מ"ר	150 מ"ר	300 מ"ר	מגורים א': -מגרש 1
600 מ"ר	*	500 מ"ר	100 מ"ר	300 מ"ר	600 מ"ר	-מגרש 2
הנחיות יהיו ע"פ תכנית מספר ג/ 6539 המאושרת.						מבני ציבור

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

מספר מבנים למגרש	צפיפות / מספר יחיד למגרש	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	
1	1	8	2	מגורים א': -מגרש 1
2	2	8	2	-מגרש 2
הנחיות יהיו ע"פ תכנית מספר ג/ 6539 המאושרת.				מבני ציבור

הערה: הגובה ימדד ממפלס קרקע טבעית או החפורה הנמוכה מביניהם.

3.3 הוראות נוספות:

- 3.3.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.3 **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:** הביצוע וההכנה תהיה בקיום תת קרקעיים.
- 3.3.5 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה 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 2.0 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.
 - 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.

3.3.5 (אשפה):

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 (הוראות כלליות)**3.4.1 (חלוקה):**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט
ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 (רישום): תוך 6 חדשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

3.4.3 (תנאים לביצוע התוכנית): תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
3.4.4 (היטל השבחה): היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.5 (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.

3.4.6 (הוראות הג"א): לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.7 (כיבוי אש): קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.8 (הפקעות):


כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3.4.9 (פיצויים):

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לפצות את הועדה בכל סכום שיחויב בו.

פרק 5 - חתימותבעלי הקרקע: משה פינקל ואחרים.

יזם ומגיש התוכנית: משה פינקל.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468

עורך התוכנית: אדריכל אבישי טאוב – רשיון מספר 17408.