

3

צוות

2-4498

28.02.001

מחוז הצפון

מרתב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. יקנעם עילית

שם ישוב: יקנעם עילית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג / 11659. שינוי ייעוד שטח למבנה ציבור
ושצ"פ המהווה שינוי לתכנית ג/4340 ותחול על השטח המותחם
בתשריט בקו כחול.

מטרה עיקרית ומקום:
שינוי ממגורים ומסחר לשטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור, וכן
קביעת הוראות וזכויות בנייה

1.2 מקום התוכנית:

יקנעם עילית רח' הצאלים.

מספר גושי	חלקות	חלקי חלקות
11083		1+Z+3

1.3 שטח התוכנית: 5.49 דונם, ע"פ מדידה גרפית, של התשריט הממוחשב

1.4 בעלי עניין:

בעל הפרטע: מנהל מקרקעי ישראל - בנין הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211

יום התוכנית: מ.מ. יקנעם עילית - ת.ד. 1 טל: 04-9893137 פקס: 049894641.

מגיש התוכנית: צביה גולד ארכי. אלונים 22 נצרת עילית טל/פקס: 04-6571418

נצרת התוכנית: צביה גולד ארכי. מסי רשיון 19462 אלונים 22 נצרת עילית
טל/פקס: 04-6571418

1

4

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מסי ג / 4340 מאושרת.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלח על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
30.12.97	עדכון 1
25.10.99	עדכון 2
28.02.001	

1.8 חלדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והכניה.

1.9 גאון סימני החשורים: באור סימל החשורים

- קו כחול עבה..... גבול תכנית
- מקוקו כחול עבה..... גבול תכנית קיימת
- חום..... כביש/דרך קיימת
- מספר ברביע העליון של עיגול..... מספר כביש
- מספר ברביעים הצדדיים של עיגול..... קו בגין מותר
- מספר ברביע התחתון של עיגול..... רוחב הכביש
- קו דק ומס' בצבע ירוק..... גבול חלקה ומספרה
- קו דק ומס'..... גבול מגרש ומספרו
- קו משוק ומס' גדול..... גבול גוש ומס'
- כתום..... מגורים א'
- תכלת..... מגורים ב'
- צהוב..... מגורים ג'
- חום תחום חום כהה..... שטח למבני ציבור
- ירוק..... שטח ציבורי פתוח
- אפור תחום שחור..... שטח מסחרי
- אדום / ירוק..... חניה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)
23.7	1.3	23.7	1.3
24.6	1.35	00	00
00	00	61.9	3.4
51.7	2.84	00	00
00	00	14.4	0.79
100	5.49	100	5.49

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי ייעוד ממגורים וממסחר לשטח ציבורי פתוח והקמת מבנה ציבור, קביעת הוראות חכיות בנייה במתחם המיועד לבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

בגלל חתנאים הטופוגרפיים המיוחדים של המתחם, אי אפשר היה לממש בניית מגורים ב- ובגלל שלא היה צורך במבנה מסחרי בשכונה, - לפי הוראות התוכנית הקיימת, בכוונת התוכנית להפוך מרבית השטח לשצ"פ + לחקים מבנה בית כנסת לרווחת תושבי השכונה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
שטח למבני ציבור	810 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

1. שטח למבנה ציבור - חום תחום חום כהה.

באיזור זה תותר הקמת מבנים דו קומתיים - למטרות ציבור. (בתי כנסת, גני ילדים, מועדונים לכלל הציבור).

חיתר בנייה באתר כפוף להגשת תכנית בנייה שתתייחס לעיצוב הארכיטקטוני של המבנה, תכנית פיתוח שתכלול עיצוב אינטגרלי של האתר כולו, המתייחס למצב הבנייה והגדרות של השכנים, ניקוז השטח, והרחקת אשפה.

לא תינתן תעודת גמר עד אשר לא יבוצע פתוח השטח של כל המגרש כמסומן בתכנית - בשלמותו, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

כל מבנה ציבור ידאג לספק חנייה, כפוף לתקן חנייה של מש' התחבורה, בתוך גבולות המגרש.

2. דרך - חום

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3. שטח ציבורי פתוח - ירוק

שצ"פ: בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

7

טבלת זכויות התגבלות בעיה:

לא יונתנו היתרי בנייה אלא כחמשמה ליכסיות תבנית המפרטותו בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות התגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

(תשי"ב שס"ח ואח"י בניה בתוכנית ובזויתר'ס תשי"ב 1992)

מס' מנוים במר מונים	גובה בית מקסימלי	אחוזי גובה / שטח בית מקסימלי							קנין בנין	גודל מרשי ונדל מקסימלי (מס'י'ס)	מס' אחוזי שטחים (מס'י'ס)		
		מס' קומות	שטח E	למבני תקרקק (תמכיס)	שטח שרת D	שטחים עקריים C	שטח מפלס תבנית B	מפלס מפלס תבנית A					
1	במטרים 8 מ' גשטוח 9.5 מ' גשפועים	2	70 %	45 %	10 %	60 %	**	**	5	5	5	650	אזורי יישוב

** תותר העברת אחוזי בנין ממפלס מפלס תבנית אל מתחת למפלס תבנית - באישור ועדה מקומית

4

3.3 תוראות נוספות:**ב. - תשתיות:****1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת חיתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת חיתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן חיתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן חיתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל חקרקה בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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.

5. אשפה:

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

ב. - הוראות כלליות**1. חלוקה:**

- 1.1 תוכנית זו כוללת תוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. תפקוד:

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

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים 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 והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופרצת דרכים, יחיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. חיטול השבחה:

חיטול השבחה יוטל ויגבש עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חנייה:

חנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה תשמי"ג 1983), או לתקנות הנוגעות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן היתר בניה חבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

7. הוראות תג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות החתגוננות האזרחית.

8. ביבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת חיתר בניה.

9. סידורים לנכים:

קבלת חיתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

10. סעיף פיצויים:

סעיף וותור על פיצויים במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך והשבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחוייב בו. בעל הקרקע מוותר על כל דרישות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

פרק פרק 5 - חתימות

בעל חשבון: ..

יום התוכנית:

עוד התוכנית:

צביה גולד - אדריכלית
רח' הלונס 22, גבעתיים
סניף 1770 סל. 065-71418

30.04.001

13.05.001

עורכת התוכנית: א.ה.ה.ה.ה.

הודעה על הפקדת תכנית מס. 11609 א
מדידתה בלוחות הפרוטומים מס. 5008
ביום 2.8.01

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדה תכנית מס. 11609 א
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.8.01 להסיר את התכנית
יג"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11609 א
מדידתה בלוחות הפרוטומים מס. 5272
ביום 2.3.02

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
11609 א
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 0.18.01 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יג"ר הועדה המחוזית