

מחוז הצפון

11903-2

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפאלי: מ.מ. יקנעם עילית

תכנית מס' ג/11903

יעוד שטח למבנה ציבור ביקנעם עילית

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/55

משרד המרחב והתכנון	מחוז הצפון
1965	תחום התכנון והשכ"ה
11903	אישור תכנית מס'
24.9.01	תוספת המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/55
24.9.01	ביום...
סמנכ"ל לתכנון	

הוראות התכנית

11903	תוספת על אישור תכנית מס'
5082	תוספת בילקוט המרחב והתכנון
9.6.02	ביום

דצמבר 2001

**1. שם וחלות:**

תכנית זו תקרא: **תכנית מס' ג/11903** – יעוד שטח למבנה ציבור ביקנעם עילית.  
התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**2. מסמכי התכנית:**

- תקנון הכולל את הוראות התכנית.
- תשריט בקני"מ 1:250.
- נספח בינוי ותנועה בקני"מ 1:100 – מסמך מנחה.

**3. הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**4. יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/במ/55.  
בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכנית ג/במ/55, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

**5. מקום התכנית:**

בדרום שטח שיפוט יקנעם עילית.

**6. הקרקע הכלולה בתכנית:**

גוש 11072 ח"ח 8.

**7. שטח התכנית:**

כ-855 מ"ר, מדידה אנליטית ע"י מחשב.

**8. בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לחב' אלמוג, ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, רח' הפטיש 1 טירת כרמל, ת.ד. 2058, מיקוד 39120. טל' 04-8577080, פקס' 04-8577081.

**9. יחם ומגיש התכנית:**

חב' אלמוג, ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, רח' הפטיש 1 טירת כרמל, ת.ד. 2058, מיקוד 39120. טל' 04-8577080, פקס' 04-8577081.

**10. עורך התכנית:**

יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18 חיפה, טל' 04-8235291, פקס' 04-8231191.

### 11. מטרת התכנית:

11.1 הקצאת שטח למבנה ציבור / מועדון שכונתי.

11.2 שינוי קווי בנין.

11.3 קביעת הוראות וזכויות בניה.

### 12. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר	
---	---	29%	250	אזור מגורים ב'
69%	590	71%	605	דרכים
31%	265	---	---	שטח למבנה ציבור
100%	855	100%	855	סה"כ

### 13. ציונים בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
גבול תכנית מאושרת ג/במ/55	קו כחול עבה מרוסק
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
מס' מגרש מוצע	מס' שחור בן שלוש ספרות
מס' חלקה	מס' בצבע שחור מוקף עיגול ירוק
גבול חלקה	קו ירוק רציף
מס' גוש	מספר בן חמש ספרות
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך
קו בנין	מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך

### 14. התכליות והשימושים באזורים השונים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.

מבנה ציבור – מיועד להקמת מבנה מועדון שכונתי.

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

15. הוראות הבניה בהם:

תכסית	מס' מבנים במגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה (מתחת מפלס כניסה)					קדמי	גודל מגרש מינימלי	יעוד
		מס' קומות	במטר	סה"כ	שירות	עיקרי	אחורי	צדדי			
40%	1	1	4.5 מ' (כולל מעקה בטיחות)	40%	10%	30%	5 מ'	2 מ' לכיוון מגורים 3 מ' לכיוון צפון - רחבת הסיבוב	5 מ'	250 מ"ר	מבנה ציבור

\* גובה 0.00 נמדד מהכניסה הקובעת לבנין.

16. הפקעה ורישום שטחי ציבור:

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

17. כתב שיפוי:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק הת"ב מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב בו.

18. חלוקה חדשה:

- תכנית זו כוללת חלוקה חדשה למגרש למבני ציבור בהתאם למצוין בתשריט.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

19. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

20. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה אלא אם יותקן בו מקלט או ממ"ד עפ"י הנחיות הג"א.

## **21. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות המועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## **22. חומרי גמר:**

ציפוי המבנה יעשה בחומרי גמר מסוג אבן מסותתת. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור מהנדס/אדריכל הועדה המקומית על חומרי הגמר.

## **23. פיתוח שטח:**

### **א. קירות תומכים**

תכנון קירות תומכים ישולב בתכנית הבקשה להיתר בניה לבנין ויוצגו בחתכים לאורך ולרוחב. גובה מרבי של קירות תמך בצד הגבוה (תמכי מגרש) לא יעלה על 1.8 מ'. במידה ודרוש קיר בגובה נוסף יהיה הקטע הנוסף בנסיגה של 0.5-1.0 מ' אל תוך המגרש עם אפשרות לצמחיה ביניהם או במסלעה. ראשי הקירות יהיו אופקיים או משופעים, עפ"י עיצוב אחיד כל הרוחב.

### **ב. גדרות**

גדר המגרש תהיה חלק מהבקשה להיתר בניה עפ"י עיצוב שיאושר ע"י מהנדס העיר.

## **24. סידורים לנכים:**

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

## **25. תשתיות:**

### **25.1 מים**

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

### **25.2 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.

### **25.3 אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

## 25.4 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

## 25.5 הידרנטים

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

## 26. מערכות החשמל והתקשורת:

### 26.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים 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 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	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 הקטן 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.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 27. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

~~מחלקת פיקוח סקה  
מחלקת אישור  
מ.מ.א. תל אביב  
28.2.2009~~

אלמוג ב. ז.  
בניה והשקעות בע"מ  
הפטיש 1 שידת כרמל  
טל. 04-8577080

## חתימות

ת.ב.ע. תיכנון ובניה ערים  
יעקב מאור  
מחלקת ערים