

6

2-4557

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת מס' ג/ 12320

הגדלת שטחי בניה ומס' קומות

המהווה שינוי לג/בת/ 163

תחום שיפוט מוניציפלי: יקנעם עילית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12320
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 10.4.02 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12320
 מרשמה בילקוט הפרסומים מס. 5104
 מיום 21.8.02

יוזם התכנית : חברת דורסל (ב.א.ז) בע"מ
רח' היצירה 111 רעננה טל 09-7750402

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל,
מחוז הצפון - קרית הממשלה, נצרת עילית.

עורך התוכנית: אדריכל יצחק ליפובצקי-ליר
ליר אדריכלים בע"מ
המגדלור 13 יפו העתיקה. טל- 03- 6817601
יולי 2001 . תאריך:

תכנית מפורטת
דף 1 מתוך 8 דפים

מחוז צפוןמרחב תכנון מקומי מבוא העמקיםתכנית מפורטת מס' ג/ 12320הגדלת שטחי בניה ומס' קומותהמהווה שינוי לג/בת/ 163תחום שיפוט מוניציפלי: יקנעם עיליתתוכן:

	<u>1. זיהוי פרטים</u>
<u>11. תוקף התוכנית</u>	1.1 שם התוכנית
<u>12. אשפה</u>	2.1 מיקום התוכנית
<u>13. מים</u>	3.1 מסמכי התכנית
<u>14. ניקוז</u>	4.1 שטח התכנית, תחולתה וגבולותיה
<u>15. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל</u>	5.1 יוזם התכנית
<u>16. ביוב</u>	6.1 בעל הקרקע
<u>17. היטל השבחה</u>	7.1 עורך התכנית
<u>18. מקלטים</u>	8.1 מטרות התכנית
<u>19. פיצויים</u>	<u>2. הוראות התכנית:</u>
<u>20. חלוקה</u>	1.2 אזור תעשייה
<u>21. הידרנטים</u>	<u>3. טבלת שטחים ושימושי קרקע</u>
<u>22. תנאים להוצאת הייתר הבנייה</u>	<u>4. טבלת זכויות והוראות בנייה</u>
<u>23. חתימות</u>	<u>5. טבלת נתונים כמותיים</u>
	<u>6. תכנית בינוי מנחה</u>
	<u>7. תכנית פיתוח מנחה</u>
	<u>8. חניה</u>
	<u>9. ביאור סימני התשריט</u>
	<u>10. יחס לתוכניות אחרות</u>

מחוז צפוןמרחב תכנון מקומי מבוא העמקיםתכנית מפורטת מסי ג / 12320הגדלת שטחי בניה ומסי קומותהמהווה שינוי לג/בת / 163תחום שיפוט מוניציפלי: יקנעם עילית1.1 זיהוי ופרטים-

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מסי ג / 12320 הגדלת שטחי בניה ומסי קומות המהווה שינוי לג / בת / 163 .
 מגרש מסי 8 א
 (להלן "התכנית")

2.1 מיקום התכנית:

מחוז : הצפון
 נפה : נצרת
 ישוב : יקנעם עילית
 גוש : 11495
 חלקה : 13 וחלק מחלקה 14
 מגרש : 8 א

3.1 מסמכי התכנית-

התכנית כוללת:

1.1.1 תקנון ובו 7 דפי הוראות בכתב.

1.1.2 תשריט בק.נ.מ. 1:500 -

1.1.3 תכנית בינוי מנחה.

1.1.4 תכנית פיתוח מנחה .

4.1 שטח התכנית: הוא כ- 6.141 דונם כמצוין בקו כחול בתשריט.

גבולות התכנית
 מדרום: דרך מסי 30
 ממערב: מגרש 8 בי
 ממזרח: גבול תב"ע ג/במ/ 250
 מצפון: שטח מיוער

5.1 יוזם התכנית: " חבי דורסל" ר"ח היצירה 11 בי רעננה טל: 09-7750402

6.1 בעל הקרקע: מ.מ.י מחוז הצפון- קרית הממשלה, נצרת עילית.

7.1 עורך התכנית: אדרי יצחק ליפובצקי - ליר - "ליר אדריכלים"
 המגדלור 13 יפו העתיקה. טל- 03-6817601

8.1 מטרת התכנית: הגדלת אחוזי הבניה שטח עיקרי מ- 100% ל- 152%
 שטחי שירות מ- 20%- ל- 55% ותוספת 150% שטחי שרות ל שלש מרתפים לחניה מתחת
 למפלס הכניסה הקובעת לבנין.

2. הוראות התכנית: רשימת התכליות והשימושים: כללי, לא יינתן היתר להקמת בנין ולא
 ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית, לשום שימוש שהוא פרט לשימושים
 המפורטים בתוכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצא הקרקע או
 הבנין.

1.2 אזור תעשייה בלתי מזיקה

לפי ג/בת/ 163 המאושרת.

3. טבלת השטחים ושימושי קרקע-

מצב מוצע		מצב מאושר		
שטח (%)	שטח (ד)	שטח (%)	שטח (ד)	
100	6.141	100	6.141	אזור תעשייה בלתי מזיקה
100	6.141	100	6.141	סה"כ

4. טבלת זכויות והוראות בניה

גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה							קווי בנין	גודל מגרש מינימל י	ייעוד המגרש
במטר	מס קומות	סה"כ 357%	תכנית קרקע 60%	שטחי שרות לחניה מתחת למפלס כניסה 150%	שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה 17%	שטחי שרות מעל מפלס כניסה 38%	שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה 27%	שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה 125%	קו בנין קדמי, צדדי ואחורי יהיה כמסומן בתסריט בקו כתום מקוקו	6 דונם	מגרש לתעשייה בלתי מזיקה
עד 22 מ' מעל מפלס כניסה 10 מ' מעל מפלס מתחת למפלס הכניסה	5 קומות +קומה סכנית מעל מפלס הכניסה ועוד 3 קומות מתחת למפלס הכניסה										

* יותר קו בנין 0 בחזיתות בהם הבניה היא תת קרקעית כולה יותר קו בנין 1.5 מטר
עבור המרפסת והרמפה בחזית המזרחית .

5. טבלת נתונים כמותיים

מצב מוצע		מצב מאושר		
שטח (%)	שטח (מ"ר)	שטח (%)	שטח (מ"ר)	
152	9334	100	6141	שטח עיקרי לתעשייה בלתי מזיקה (שטח בנייה עיקרי)
55	3378	20	1228	שטחי שרות
150	9212	-----	-----	שטחים לחניה מתחת למפלס כניסה
357	21924	120	7369	סה"כ

תוכנית מפורטת
דף 5 מתוך 8 דפים

6

6. תוכנית בינוי מנחה.

תוכנית הבינוי המצורפת הינה מנחה. כל שינוי בבינוי יחייב אישור הועדה המקומית "מבוא העמקים".

7. תוכנית פיתוח מנחה.

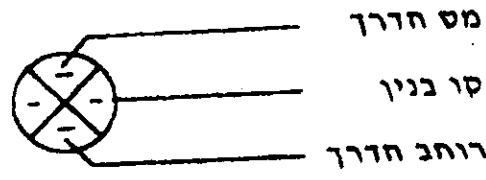
תוכנית הפיתוח המצורפת הינה מנחה, כל שינוי בפיתוח יחייב אישור הועדה המקומית.

8. חניה

החניה תהיה במרתפים בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי להיתר בניה, הבסחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. באור סימני התשריט

תחום שיפוס מוניציפלי- קו מקווקו בצבע כחול עבה
 גבול תוכנית מאושרת- קו בצבע כחול מקווקו
 גבול גוש- קו משונן בצבע ירוק
 גבול תוכנית מוצעת- קו בצבע כחול בעובי בינוני
 גבול חלקה קיימת- קו בצבע ירוק
 גבול מגרש קיים- קו בצבע שחור
 אזור תעשייה- תחום בצבע סגול
 שטח ציבורי פתוח- תחום בצבע ירוק
 דרך משולבת - תחום בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים בצבע ורוד
 דרך קיימת- תחום בצבע חום
 מסי חלקה- משושח וכתוכו מסי החלקה בצבע ירוק
 מסי מגרש- אליפסה וכתוכה מסי המגרש
 מסי גוש- משולש עם מסגרת שחורה וכתוכה מסי גוש
 יער - תחום צבוע בירוק עם פסים אלכסוניים בצבע תכלת



10. יחס לתוכניות אחרות-

תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית מפורטת מסי ג/ בת/ 163 המאושרת. תוכנית זאת תהיה כפופה לכל הוראות ג/במ/ 163 שלא שונו מכוח תוכנית זאת. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זאת לתוכניות אחרות, תוכנית זאת עדיפה.

11. תוסף התוכנית

תוסף התוכנית יהיה ל- 5 שנים מיום אישורה. לא חל הליך ביצוע בתוך חמש שנים יפקע תוסף התוכנית וחיא תחשב כמבוטלת.

12. אשפה

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.

תוכנית מפורטת
דף 6 מתוך 8 דפי

13. מים

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

14. ניקוז

תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

15. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל

הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ב) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מי מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מי מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מי מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

ג) המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

16. ביוב

תנאי להוצאת היתרי בנייה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

17. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

18. מקלטים

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

19. פיצויים

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

תוכנית מפורטת
דף 7 מתוך 8 דפים

20. חלוקה - תנאי להוצאת היתר בניה, הגשת תסריט איחוד חלוקה לוועדה המקומית ואישורו כחוק.

21. הידרנטים -

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

22. תנאי להוצאת היתר בניה.

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה ביצוע הנחיות עיצוב של הועדה המקומית .

23. חתימות :

ועדה מקומית

יו"ם התוכנית
דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

ועדה מחוזית

בעל הקרקע
דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

אגודת התוכנית
תח. אגודת התוכנית
טל. 817926 (01)

תוכנית מפורטת
דף 8 מתוך 8 דפים