

6

# תכנית מפורטת - יוקנעם עלית

## מס' ג/12061

### "הצרת דרך לפי מצב קיים"

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והכנייה השכיח 1965  
 אישור תכנית מס 12061/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב  
 ביום 19.9.02  
 לאישור תכנית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס 12061/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס 4114  
 ביום 19.9.02

ועדה מקומית  
 לתכנון ובנייה  
 "מבוא העמקים"



תחום שפוט מוניציפלי

יוקנעם עלית

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי

"מבוא העמקים"

יוזם:

מו"מ יוקנעם עלית

עורך:

ועדה מקומית -

"מבוא העמקים"

9

## מחוז צפון

### מרחב תכנון מקומית "מבוא העמקים"

#### תכנית בסמכות ועדה מחוזית

#### תחום שיפוט מ"מ יקנעם עלית

תכנית מפורטת מס' ג/12061 - "הצרת דרך לפי מצב קיים" מהווה שינוי לתכניות ג/297, ג/6539, ג/9305, ג/10574

1. שם ותחולה - תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/12061 "הצרת דרך לפי מצב קיים" ותחול בתוך הקו הכחול כפי שמסומן בתשריט

2. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו משנה את תשריט ג/297, ג/6539, ג/9305, ג/10574 בלבד, כל הוראות תכנית ג/9305 יחולו על תכנית זו מלבד אלו ששינו במסגרת תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח, הוראותיה הן שתקבענה.

3. מקום התכנית - נ.צ. מרכזי 160/200, 228/900 - מזרח יקנעם סמוך לגבעת השיטה

4. הקרקע הכלולה בתכנית - גוש: 11093 חלקי חלקה: 83,114  
חלקות: 100-95, 112, 113 חלקי חלקה 160 גוש 11098

5. שטח התכנית - 13,469 מ"ר (מדוד ממוחשב).

6. יוזם התכנית:  
מועצה מקומית יקנעם עלית ת.ד. 1 טל: 04-9596031

7. בעל הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון טלפון: 06-6558211 מ"מ יקנעם עלית ואחרים

8. עורך התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים" - אדר' איתי זהבי רח' ציפורן 5 נצרת עלית טלפון: 06-6468585.

9. מטרת התכנית:  
א. שינוי תווי דרך והצרתה עפ"י הקירות הקיימים  
ב. יצירת מפרצי חניה עפ"י הקיים  
ג. שינוי יעוד מש.צ.פ. למגורים ב' ושינוי יעוד מש.צ.פ. לחניה ציבורית

10. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת: א. תקנון בן 7 עמודים ותשריט מצב קיים ומוצע בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

באור סימני התכנית:

פרוש הסימון	סימון בתשריט
1 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3 אזור מגורים ב'	תכלת
4 מספר חלקה	מספר + ירוק
5 דרך רשומה ומאושרת	חום
6 מספר גוש	מספר + ירוק
7 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
8 קוי בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
9 רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
10 גבול גוש	קו ירוק משונן
11 ש.צ.פ.	ירוק
12 חניה ציבורית מוצעת	קוים אלכסוניים בשחור על רקע אדום
13 גבול חלקה	קו ירוק זק
14 דרך להולכי רגל	קוים אלכסוניים בירוק וירוק כהה
15 דרך מוצעת	אדום
16 דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום

11. שימושים ותכליות:

לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים ב' - עפ"י תכנית מאושרת ג/9305

דרך - תשמש למעבר כלי רכב, תשתיות, מדרכות, אסורה הבניה פרט למתקני דרך ש.צ.פ. - עפ"י תכנית מאושרת ג/6539

חניה מוצעת - תשמש לחניה ציבורית לתושבי השכונה וכן למעבר תשתיות תת קרקעיות דרך להולכי רגל - תשמש למעבר הולכי רגל-ורכב חרום, מעבר תשתיות אסורה הבניה מבני ציבור - עפ"י תכנית מאושרת ג/10574

12. תכנית פיתוח שטח:

על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח שטח בה יפורטו גדרות שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה המקומית לחזית המגרשים הגובלים בדרך ציבורית תחול חובת התקנת גדר בנויה בגובה של 1.20 מ' מצופה אבן גלילית. תכנית פיתוח שטח תערך בקנ"מ 1:100 על רקע מפת מדידה הטעונה אישור הועדה המקומית ואישור המר"מ.

13. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התר"ב (התקנת מקומות חניה) תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

14. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה אלא באישור הבקשה ע"י רשויות הג"א.

15. הרחקת אשפה:

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתאום עם המועצה.

16. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188,189 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"י המועצה המקומית.  
שטחים בבעלות מ.מ.י. עפ"י פקודת מקרקעי ישראל יוחכרו לרשות המקומית ע"י מ.מ.י. עפ"י נהלי מ.מ.י.

17. נטיעות עצים ושמירתם:

א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך.  
ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה, כמו כן, להכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.  
ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.

18. מים:

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

19. ניקוז:

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

20. ביוב:

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

21. מבנים קיימים:

מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו. רשאית הועדה לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים:  
א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או לתחום שטח ציבורי ו/או ש.צ.פ.  
ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין ע"י רשויות הפיקוח.  
ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק הת"ב.

22. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשל"ח.

23. מקלטים:

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

24. תקפות התכנית

התכנית תמומש בתוך שלוש שנים מיום אישורה במידה ותכנית זו לא תמומש במסגרת זמן זה, תיראה התכנית כבטלה.

25. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

26. סידורים לנכים

כל בקשה להיתר למבני ציבור תלווה בנספח לסידורי גישה לנכים, סידורי גישה אלה יאושרו על ידי יועץ בטיחות וע"י הרשויות המוסמכות ויהיו עפ"י תקנות הת"ב. לא יוצא היתר ללא סידורים ופתרונות גישה אלה.

27. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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 חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

בקו מתח נמוך עם תילים חשופים -	2 מטרים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים	1.5 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו -	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') -	11 מטרים
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') -	25 מטרים

הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 תילי חשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית בתאום עם חברת חשמל.

28. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

29. הוצאות תכנית:

הוצאות עריכת התכנית יגבו ע"י הועדה עם הוצאת היתר או מימוש זכויות. שעור ההשתתפות בהוצאות של כל בעל היתר או מממש זכויות יהיה כיחס שבין שטח חלקתו או מגרשו לבין סה"כ שטח התכנית. הוצאות התכנית יחושבו לפי תעריף משרד השיכון עבור תכנית דומה או לפי התשלום ששולם בפועל ע"י הועדה - לפי הגבוה שבין שניהם, ואלה יהוו ראייה מכרעת להוצאת עריכתה.

החלק היחסי בהוצאות אלה ישולם כחלק מתשלומי ההיתר או כחלק מהתשלומים המתחייבים על פי חוק, לצורך מתן אישור לרשום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין הכל לפי העניין.

הוצאות העריכה, כאמור לעיל, ישאו הצמדה מיום הוצרם ועד ליום החזרתם כאמור. ההוצאות נגבות מכה סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

טבלת איזון שטחים - קיים לעומת מוצע

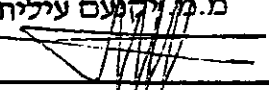
מוצע		קיים		יעוד
שטח (אחוזים)	שטח (דונם)	שטח (אחוזים)	שטח (דונם)	
64.89	8.740	56.38	7.998	אזור מגורים ב'
21.78	2.934	29.27	3.942	דרך קיימת מאושרת
2.97	0.400	2.76	0.372	שביל להולכי רגל
1.69	0.227	---	---	חניה מוצעת
7.77	1.046	8.59	1.157	שטח ציבורי פתוח
0.90	0.122	---	---	אזור בניני ציבור
100	13.469	100	13.469	סה"כ

30. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשל"ב 1992.

שם האזור	קו בנין **		שם האזור	אחוזי בניה מכסימלי										
	צדדי	אחוזי		קדמי	מרחק מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה*	עיקריים שישניים	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	סה"כ מס' קומות	סה"כ במטרים	גובה מכסימלי	
מגורים ב' מ'1	לפי 9305/א	אז	3 לפי תשריט	עפ"י תכנית מאושרת א/9305										
				עפ"י תכנית א/10574										
מבני ציבור														
ש.צ.פ.	5	5	5	—	5%	5%	—	5%	***	5%	1	3		

\* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס כניסה למרחק המפלס באישור הועדה המקומית ובתנאי כי סה"כ השטחים ישמרו.  
 \*\* קו בנין למבנים קיימים יאושרו למבנים קיימים עפ"י סעיף מבנים קיימים  
 \*\*\* בש.צ.פ. תותר בניה למקלטים, שירותים ומתקנים הנדסיים בלבד, אשר אינם מהווים הפרעה ויזואלית, אקוסטית או המפעה אחרת לסביבה הקרובה.

  
 אורי זרבי  
 אדריכל  
 "מבוא העמקים"  
 עורך התכנית  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "מבוא העמקים"

אדר' מייק סקה  
 מהמסד המועצה  
 מ.מ. יקנעם עלית  
  
 ק"מ  
 19.12.2001  
 מ"מ יקנעם עלית

תאריך הכנת התכנית: 23.5.00 תאריך עדכון: 10.10.01