

5

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומית "מבוא העמקים"

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

תחום שיפוט מ"מ יקנעם עלית

תכנית מס': 11983/ג - שינוי ל - ג/במ/55 מאושרת.

1. שם ותחולה - תכנית זו תקרא תכנית מס' 11983/ג "הגדלת אחוזי בניה במתחם 10" המהווה שינוי לתכנית ג/במ/55.

2. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו משנה את תכנית ג/במ/55 בנושא זכויות בניה בלבד, כל יתר הוראות תכנית ג/במ/55 יחולו על תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

3. הקרקע הכלולה בתכנית - גוש: 11082 חלקי חלקה: 1 (מתחם 10)

4. מקום התכנית - יקנעם עלית, גבעה מערבית בין רח' ירון לרח' צאלים

5. מס' יח"ד - 120 יח"ד

6. שטח התכנית - 13,340 מ"ר (מדוד ממוחשב).

7. יוזם התכנית:

מועצה מקומית יקנעם עלית ת.ד. 1 סל: 04-9596031

8. בעל הקרקע:

בחכירה ע"י אלהרם - חב' לבנין, מ.מ.ג. מחוז צפון.

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

10. מטרת התכנית:

הגדלת אחוזי הבניה העיקריים בכדי לאפשר הקמת גגות רעפים במרפסות פתוחות ובגגות צמודות בלבד. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית הבינוי המהווה חלק מנספחי התכנית.

11. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

א. תקנון בן 6 עמודים

ב. תשריט מצב קיים ומוצע בק"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ג. נספח בינוי - מסמך המחייב מבחינת מיקום התוספת ושטחים.

משרד הפנים מחוז הצפון
 תוק התכנון והבניה חש"ה
 1965
 אישור תכנית מס' 11983
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 9.10.02 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 11983
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5159
 מיום 3.2.03

פרוש הסימון	סימון בתשריט
1 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3 אזור מגורים מיוחד	כתום עם מסגרת אדומה
4 מספר חלקה	מספר בצבע אדום
5 דרך מאושרת	חום
6 מספר גוש	מספר בצבע ירוק
7 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
8 קו 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 גבול חלקה	קו אדום דק
12 מספר מגרש	מספר בצבע שחור

12. 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 מיוחד - (צבע כתום ומסגרת אדומה) - עפ"י תכנית מאושרת ג/במ/55.

13. תנאים למתן היתר בניה:
א. הקמת גדר גובלת לשביל בגובה עד 1.20 (בנוי) מצופה אבן גלילית.
ב. אישור חומרי גמר ע"י אדריכל/מהנדס הועדה, לא יאושר קירווי בחומרים אשר אינם תואמים את הסביבה ואת תנאי האקלים.
ג. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית הבינוי המהווה חלק מנספחי התכנית.

14. 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 בק"מ 1:100 על רקע מפת מדידה הטעונה אישור הועדה המקומית ואישור המר"מ.

15. תניה:
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התר"ב (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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

17. ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

18. 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.

19. חלוקה:
תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

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

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

22. נסיעות עצים ושמירתם:
א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנסיעת 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 הנסיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנסיעה, 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, לנסוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
ובקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקיט המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלקה הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

2 מטרים
1.5 מטרים
8 מטרים
11 מטרים
21 מטרים

הערות:
במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן
מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ - 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

24. היטל השבחה:
היטל השבחה יגבה כחוק.

25. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה הישוב שסחים ואחוזי בניה בתכניות
ובהיתרים תשי"ב 1992.

שם האזור	גודל מגרש מינימלי	קו בנין *				אחוזי בניה מכסימלי					שם האזור	
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס	מפלס כניסה	מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שימושים שחיי קרקע	סל"כ		
מגורים מיוחד	ג/במ/עפ"י 55	קוי הבנין יהיו עפ"י ג/במ/55, בנינים קיימים יאושרו בקוי בנין כפי שקיימים ומופיעים בתכנית הבניוי			מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה
		קוי הבנין יהיו עפ"י ג/במ/55, בנינים קיימים יאושרו בקוי בנין כפי שקיימים ומופיעים בתכנית הבניוי			+ 100% מ"ר 950 לקירוי מרפסות		+ 100% מ"ר 950 לקירוי מרפסות		לפי ג/במ/55	+ 100% מ"ר 950 לקירוי מרפסות	עפ"י תכנית מאושרת ג/במ/55	מס' יח"ד מכס' לדונם

* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס כניסה למתחת המפלס באישור הועדה המקומית
ובתנאי כי סל"כ השטחים ישמרו.
** תוספת אחוזי הבניה המוצעים מעבר למותר ב-ג/במ/55 ינוצלו לקירוי מרפסות עליונות
וצמודות קרקע בלבד ולא לצרכי תוספות בניה אחרות, ועפ"י תכנית הבניוי המצורפת.

טבלת איזון שטחים - קיים לעומת מוצע

מוצע		קיים		יעוד
שטח (אחוזים)	שטח (דונם)	שטח (אחוזים)	שטח (דונם)	
100	13.34	100	13.34	אזור מגורים מיוחד
100	13.34	100	13.34	סה"כ

30. חתימות:

~~מבוא העמקים
אזורי-מגורים
אזורי-מגורים
מבוא העמקים~~
~~אזורי-מגורים
אזורי-מגורים
מבוא העמקים~~

עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מבוא העמקים"

~~אזורי-מגורים
אזורי-מגורים
מבוא העמקים~~

יזם

מר"מ יקנעם עלית

תאריך הכנת התכנית: 23.5.00 תאריך עדכון: 19.5.02