

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: יוקנעם עלית

שם ישוב:

יוקנעם עלית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מס. 700\208 ומעמק\36\7744- המהווה שינוי לקו בינון. המהווה שינוי ל-7744, ואשר תחול על כל השטח המותחם בקו כחול רציף בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה

1.2 מקום התוכנית:

יוקנעם, רח. רותם 20

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	700\208	צפון: 125\728
מספר גוש**	מגרש	60	חלקי חלקות
11083			5

\* טפ"י רשות ישראל החדשה.

\*\* יש להקפיד שרשימת גרש חלקה תהיה זהה לרשום בתשריט.

1.3 שטח התוכנית:

631 מ"ר גבולות המגרש + שטח מחצית הכביש שממול המגרש (מדידה ע"י מודד מוסמך)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל נצרת (בחכירה ע"י אריה שטרן)

זום התוכנית: שטרן אריה טלפון-04-9893221, רח. רותם 20.

עורך התוכנית: פגינה פלדמן-אדריכלית מס. רישיון-29782, רח. העליה 11 עפולה טל. 04-6592234.

מועצה מקומית: יוקנעם עלית.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית 7744 בנושא קו בינון מזרחי מערבי ודרומי-בלבד שאר הסעיפים לפי תוכנית 7744. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

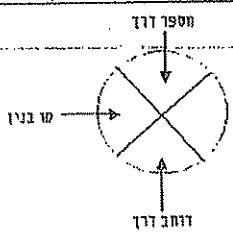
- א. תקנון בן 3 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקב"מ 1:1250, 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. תוכנית מודד מוסמך

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
2004	פברואר
1	עדכון
2	עדכון
3	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול רצוף	גבול תוכנית מוצעת
קו תכלת מקוטע	קו בינון
קו חום רצוף	גבול מגרש
קו שחור רצוף	מבנה קיים
	רוזטה
משבצת כתומה	אזור מגורים אז
משבצת כתומה עם פסים אפורים	אזור מגורים אז מיוחד
משבצת ירוקה	דרך להולכי רגל

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
81.3	513 מ"ר	81.3	513 מ"ר	אזור מגורים א.
18.7	118 מ"ר	18.7	118 מ"ר	דרך משולבת קיימת
100	סהכ 631 מ"ר	100	סהכ 631 מ"ר	

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

**2.1 מטרות התוכנית:**

שינוי קו בנין על פי מצב קיים לצורך מתן היתר עבוד בית מגורים בלבד

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- 1- שינוי קו צידי דרומי (רק במקום המסומן) מ-4 ל- 3.09
- 2- שינוי קו בנין קדמי (בנקודה על פי תשריט) מ-5 ל-4.5
- 3- שינוי קו בנין אחורי (בנקודה על פי תשריט) מ-5 ל-4.6

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

נתונים אלו נועדו לתת קנה מידה לגבי היקף התוכנית, וכן נועדו לציין מה מוסיפה התוכנית למצב המאשר.

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים		1

**3 - פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.  
אזור מגורים א - על פי תוכנית 7744\ג1

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים השנ"ב 1992)

מס' יח"ד סה"כ לדגם	מס' יח"ד מס' יח"ד ציפיות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי	קוי בנין *	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	ס' האזור ימושים קריים א' ור"ם א'
				קדמי	עפ"י תוכנית 7744/ג	
				אחורי		
				צדדי - דרום		
				**		
				**		
				על פי התשריט		
				**		
				**		

\* ראה תוכנית מורד מצורפת - מצב קיים

\*\* קו הבנין הנ"ל יהיה עבור בניה קיימת בלבד . כל בניה חדשה עפ"י קו בנין מאושר לפי 7744/ג

\*\*\* קו בנין צידי צפון הינו 4 על פי תקנון

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

בסעיף זה ניתן להוסיף תנאי סעיפים כגון: הוראות ארכיטקטוניות, רשימת תנאים לקבלת היתר בניה, הוראות עיצוב אדריכלי, הנחיות לגבי גגות, גדרות, גינון ונטיעות וכו'.

#### ב. - תשתיות:

##### 1. מים:

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

##### 2. ניקוז:

##### תוכניות נקודתיות

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

##### תכנית גדולות

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

##### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר 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 היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 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 היתר בניה בשטח תוכנית 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.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. מבנים להריסה:

יזם התוכנית יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו- או כתנאי להיתר בניה.

### 2. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

### 3. היטל השבחה:

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

### 4. חניה:

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

כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לדרושם בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

### 6. הוראות הג"א:

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

### 7. פיצויים:

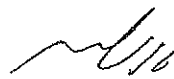
במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התר"ב יזם התוכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב.

### פרק 4 - מימוש התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 4 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

### פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

 יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

פלדמן פנינה-אדריכלית  
מס' רשיון 29782

עורך התוכנית:

ועדה מקומית מכוא העמקים  
 אישור תכנית מס' 36/א/א/א/א/א/א/א/א  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 10/א/א ביום 10.3.04  
 סמו"ל וזכרון  
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. 36/א/א/א/א/א/א/א/א  
381  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 22.3.05  
 מיום

התכנית פורסמה כאישור  
 בעיתון פתח תקוה  
2.05