

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תחום שיפוט מונציפאלי: יוקנעם עילית

תכנית מס' 1 / ג / מק / גבמ / 55 / 17

שינוי בקו בנין בשכונת הגבעה המערבית

עפ"י המצב הקיים

המהווה שינוי לתכנית מפורטת גבמ / 55 - רמות יקנעם.

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י

סעיף 62 א (א) 4 לחוק

הוראות התכנית

אוגוסט 1999

1. שם חלות ומסמכי התכנית :  
תכנית זו תקרא: **תכנית מס' 1 / ג / מק / גבמ 55 / 17** - שינוי בקו בנין בשכונות הגבעה המערבית עפ"י המצב הקיים, תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/ 55 - רמות יקנעם.  
התכנית היא בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק.  
מסמכי התכנית :
  1. תקנון הכולל את הוראות התכנית, 6 עמודים.
  2. תשריט בקני"מ 500:1
  3. מפת מדידה עדכנית בקני"מ 250:1כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/במ/ 55 - רמות יקנעם. בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכנית ג/במ/ 55, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.
3. מקום התכנית : רמות יקנעם, ביקנעם עלית.
4. הקרקע הכלולה בתכנית :  
גוש 11070 חלקות 39, 40, 41.
5. שטח התכנית : 13.862 דונם, מדידה אנליטית ע"י מחשב.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לפואד עארם חברה לבנין ופתוח בע"מ,  
טל' 06-6577807 ריינה.
7. יוזם ומגיש התכנית : פואד עארם חברה לבנין ופתוח בע"מ, רח' קסריה 39, חיפה,  
טל 04-8661934.
8. עורך התכנית : יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18, חיפה. טל' 04-8327076,  
פקס : 04-8231191.

9. אדריכל הפרויקט: אדר' אבי טולדנו, רח' ארלוזורוב 88, חיפה, טל' 04-8678233, פקס 04-8643962.

10. מטרת התכנית: שינוי בקווי בנין לבניינים קיימים בלבד לעומת התכנית המאושרת, בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 לחוק.

התכנית באה לתקן טעות בהעמדת הבניינים במספר מגרשים, שנוצרה בגלל טעות במדידה.

11. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
%	מ"ר	%	מ"ר	
66.7	9235	66.7	9235	מגורים א' - 1
3.6	505	3.6	505	שטח ציבורי פתוח
17.6	2440	17.6	2440	דרך מאושרת
9.1	1267	9.1	1267	שביל להולכי רגל
3.0	415	3.0	415	דרך משולבת
100	13862	100	13862	סה"כ

12. ציונים בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שביל להולכי רגל	שטח צבוע ירוק בהיר ירוק כהה לסירוגין
דרך משולבת	שטח צבוע ירוק אדום לסירוגין
גבול מגרש מוצע	קו שחור
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
מס' חלקה רשומה	מספר ירוק מוקף עיגול ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק רציף מקווקו
מס' חלקה לביטול	מספר ירוק מוקף עיגול ירוק מקווקו
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך
קו בנין	מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך

**13. רשימת תכליות:**

**13.1 אזור מגורים א' - 1 - עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/במ/ 55**

**13.2 דרכים - הדרכים ישמשו למעבר הולכי רגל וכלי רכב וחניה תפעולית בכפוף לדיני התעבורה וכן להעברת תשתית עילית ותת קרקעית.**

**14. רישום שטחי ציבור:**

**שטחי הדרכים מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.**

15. טבלת זכויות והגבלות בניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות (היתורים) 1992:  
 הוראות הבניה באזור מגורים א' יהיו כאמור לחלו.

תעודת	מרווחים (מטרים)			גובה בניה מעל - 0 - מטרים	מספר יחידות דיור	שטח בניה מכסימלי		שטח מגרש מיינימלי (מ"ר)	חזית מגרש לדרך מ' מינ.	תיאור	שם האזור
	אחורי	צדדי	קדמי			סה"כ	תכנית				
2 דירות עד 120 מ"ר כ"א.	5	3	5	8	2 למגרש	240 מ"ר	180 מ"ר	450	20	דן משפחתי	מגורים א מצב קיים
עפ"י תכנית מס' 55/גבמ/	כמסומן בתשריט (ראה תערה מס' 1)			עפ"י תכנית מס' 55/גבמ/							
	מגורים א										מצב מוצע

תעודת: 1. קוי תבנין המתקיימים הם לבנינים קיימים בלבד. כל בניה חדשה, או תוספת בניה מעבר לקיים תחיה עפ"י קוי תבנין שבתכנית המאושרת.

16. חומרי גמר :

גמר הבנין יהיה בציפוי קשיח בתאום עם מהנדס המועצה יוקנעם, ואדריכל/ מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור חזיתות ע"י הועדה המקומית.

17. היטל השבחה :

היטל השבחה ישולם כחוק.

18. פיצויים בגין אישור התכנית :

במידה ותחויב הועדה המקומית לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו"השבחה שלילית" עפ"י סעיף 197 לחוק, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו.

19. מקלטים :

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

20. תשתיות :

20.1 מים : אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית.

20.2 ביוב : כל הביוב מהמבנים ייאסף אל רשת הביבים המרכזית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

20.3 אשפה : מיקום פחי האשפה יהיה בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

20.4 ניקוז : הניקוז יעשה ע"פ תכנית ניקוז שתערך עם פיתוח השטח, באישור מהנדס הועדה המקומית.

20.5 חשמל ותקשורת :

א. רשת החשמל תחובר לרשת החשמל העירונית.

ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, שימדדו 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 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'

ג. אין לבנות מעל כבל חשמל תת קרקעי ובמרחק הקטן

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**חתימות**

ת.ב.ע. - תיכנון זביוני ערים  
יעקב מאיר  
מתכנן ערים

פואד עראם  
חברת לבנין ופתוח בע"מ  
רח' קיסריה 39, חיפה

אדריכל אילון רשיג  
מהנדס המעצב המקומית  
יקנעם עיכית

ועדה מקומית מבוא העמקים  
 אישור תכנית מס' 17/15 / 1/2/1 / 1/2/1  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 1/2/1 / 1/2/1 / 1/2/1 ביום 29.6.99  
 \_\_\_\_\_  
 סמ"כ"ל תכנון  
 \_\_\_\_\_  
 י"ד הודעה

הודעה על אישור תכנית מס' 17/15 / 1/2/1 / 1/2/1  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4831  
 מיום 9.12.99 4824

**התכנית פורסמה לאישור**  
**בעתונות בתאריך 13.11.99**