

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמק  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 מס' 14590/2  
 הפקדת תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 21/4/04 להפקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמק  
 תחום שיפוט מוניציפלי: יקנעם

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס.  
 מס' 14590/2  
 מרסמה בילקוט המרסומים מס. 5330  
 מיום 23.9.04

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 14590  
 הגדלת זכויות בניה במגרש, מהווה שינוי לתכנית גב"מ 55, גב"מ 290.

הודעה על אישור תכנית מס.  
 מס' 14590  
 מרסמה בילקוט המרסומים מס. 5325  
 מיום 3.3.01

1.2 מקום התוכנית:

רח' הירדן 171 יקנעם עילית

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 208400.00	צפון: 727800.00
מספר גוש**	חלקי חלקות	מגרשים
11835	22,23,24	21 - 213 (106)

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 מס' 14590  
 אישור תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 21/11/04 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון

1.3 שטח התוכנית:

0.828 דונם - מדידה עפ"י מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:

יזם ובעל הקרקע: אילן וענבל סיון, רח' יער אודם 11 יקנעם עילית 04-9593104-04  
 עידן וענבל שני, אביטל 76/1 יקנעם עילית 04-9593104-04  
 (בחכירה - מנהל מקרקעי ישראל)

עורך התוכנית: אדריכל רן שהם מס, רשוי 86590 גן-נר 267 טל: 04-6400845  
 פקס: 04-6400845-153. סלולר: 051-974729

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/במ/290 וג/במ/55 מאושרת וכפופה לכל הוראותיה של ג/במ/290 שונו במסגרת תכנית זו.

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 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי מחייב בקני"מ 1:100 .

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
30.11.03	הכנה
20.05.04	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

### 1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול מקוקו - גבול תכנית קיימת
- קו כחול רציף - גבול תכנית מוצעת
- שטח צבוע צהוב - אזור מגורים א'1
- שטח צבוע תכלת - אזור מגורים א'1 מיוחד
- שטח צבוע ירוק פסים - אזור חקלאי פתוח
- שטח צבוע חום - דרך מאושרת
- שטח צבוע ירוק וסגול פסים לסירוגין - דרך משולבת
- רוזטה - מספר עליון - מספר הדרך
- מספר תחתון - רוחב הדרך
- מספרים צדיים - מרחק לקו בנין
- קו ירוק דק - גבול חלקה
- קו שחור דק - גבול מגרש
- קו ירוק ועליו משולשים - גבול גוש
- מספר גדול - מס' חלקה
- מספר קטן מוקף אליפסה - מס' מגרש

שטח באחוז	סה"כ בדונם	שטח דרך בדונם	שטח מגרש בדונם	אזור
100	0.828	0.144	0.684	אזור מגורים א'1
100	0.828	0.144	0.684	אזור מגורים א'1 מיוחד

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרת התוכנית:**

הגדלת אחוזי הבניה עפ"י קיים בשטח ולשם מטרת לגיטימציה עפ"י תכניות בקשה להיתר בניה שהוגשו בתיק 86/02, לא תותרנה תוספות בניה מעבר למוצע בתכנית זו.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

קביעת הוראות בניה - שינוי קו בנין קדמי מ- 6 מ' ל- 5 מ'.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
2	490	מגורים

**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 לבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים א'1 מיוחד, בהתאם לתכליות אזור מגורים א'1 בתכנית ג/במ/ 290.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיגון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**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 השניב 1992)**

מצב מוצע (השטחים במ"ר ולא באחוזים)

שם האזור (שימוש עיקריים) מגורים א'	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שם האזור (שימוש עיקריים) מגורים א'		
		קדמי	אחורי	צדדי	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי		אחורי	צדדי
2	684	5	5	3	250	55	490	85	460	5	5	3	
					545								
		במטרים	מס' קומות										
		8	3										

מפלס 0.00 נמדד כפי שמופיע בתכנית הבנייה.

א. - הוראות והנחיות נוספות:

כל הסעיפים לפי תכנית ג/במ/ 290

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור 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 ואו 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. חלוקה:

1.1 תנאי למתן היתר בניה תשריט חלוקה מאושר

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 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 תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 5. תנאים לביצוע התוכנית:

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

### 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. עתיקות:

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

### 8. כיבוי אש:

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

### 9. פיצויים:

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הנוספות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגובה ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל עניין אחר.  
 לנו כל חובת עניין זו.  
 ל...  
 ב...  
 ה...  
 ד...  
 נ...  
 חתימתנו...  
 תאריך: 15/07/09

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: \*\*

*[Handwritten signature]*

עורך התוכנית:

מאיץ התוכנית: 26/3/04

רן שחם  
 אדריכל  
 גן-נר 267  
 מס' רשויות: 86590

באסם גרוזי  
פונד מוסמך  
מ.ר. 872

מועצה מקומית: