

16.12.03

עציה גולד - אודיאל
רח' אלונים 22 נצרת עילית
מיקוד 17700 טל. 045-71418

01.09.05

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי: " מבוא העמקים "

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית - יקנעם עילית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 9663 למרכז אמנויות
המהווה שינוי ל - ג/ 4340 ול- ג/ במ / 55 בתוקף .

מטרת התכנית: לשנות ייעודי שטחים ליצור פארק עירוני וליעד בתוכו שטח לבניית מרכז
אומנויות.

עיקרי התכנית : שנויי יעד עבוד שצ"פ ומרכז אומנויות , וקביעת הודאות חכויות בנייה

1.2 מקום התוכנית:

רחוב האלונים יקנעם עילית

227775 158875		נ.צ. מרכזי*
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש**
31,32,33,34	-	11083
1		11082

1.3 שטח התוכנית: כ- 12 דונם מדידה גרפית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 589 נצרת עילית טל: 04-6558211

יזם התוכנית: מ.מ. יוקנעם עילית ת.ד. 1, טל: 04-9893127, פקס: 049894641

מגיש התוכנית: צביה גולד ארכ' אלונים 22 נצרת עילית טל: 046571418
פקס: 046020704.

עורך התוכנית: צביה גולד ארכ' אלונים 22 נצרת עילית טל: 046571418
פקס: 046020704.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
 אישור תכנית מס' 9663
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25/08/05... לאשר את התכנית
 הרצל גדזי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 9663
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5453
 מיום 8.11.05

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מס' ג/ 9663, מהווה שינוי לג/ 4340 ולג/במ/ 55 שבתוקף.

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 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספחים נספח - בינוי ונספח פתוח נוף המהווים מסמכים מנחים.
- ד. נספח מדידה

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
עריכה מחודשת להפקדה 09.09.03	
16.12.03	עדכון 1
29.08.05 – לתוקף	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 עבה גבול תכנית
- חום כביש / דרך קיימת
- חום בהיר תחום חום כהה שטח למבנה מרכז אומנויות
- מס' ברביע העליון - מס' הדרך
- מס' ברביעים הצדיים קו בנין
- מס' ברביע התחתון רוחב הדרך
- קו דק ומס' ואות באליפסה גבול מגרש ומספרו
- קו ומס' בצבע ירוק כהה גבול חלקה ומספרה
- קו שחור עם שיניים גבול גוש
- קו כחול מקוקו גבול תכנית קיימת
- ירוק שטח ציבורי פתוח
- צהוב אזור מגורים מיוחד

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח (דונם),	אחוזים	שטח (דונם),
22.5	2.7	22.5	2.7
56.7	6.8	0	0
0	0	77.5	9.3
20.8	2.5	0	0
100	12.0	100	12.0

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: לשנות ייעודי שטחים ליצור פארק עירוני ולייעד בתוכו שטח לבניית מרכז אומנויות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: שנויי יעוד עבור שצ"פ ושטח למרכז אומנויות, וקביעת הוראות זכויות בנייה

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר מבנים	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
1	1750	שטח למרכז אומנויות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

שטח למרכז אומנויות:

בשטח תותר בניית מבנה שימש מרכז לאומנויות בכל התחומים מחיקה, ציור, פיסול, ריקוד, קולנוע, כתיבה תכנון ועיצוב לתחומיו השונים. תותר הקצאת שטחי פנים וחוץ לכיתות אומן, סדנאות יצירה, אולמות לתערוכות ותצוגות, אולמות מוזיאון וכן אולמות לעריכת ארועי תרבות רב תחומיים. על המבנה להתאים בעיצובו ובפתוח השטח לאווירת הפארק העירוני המתוכנן סביבו. על מתכנן האתר לתת תשובה לבעיות סביבתיות בתחום אסטטיקה, אקוסטיקה, ושמירה על איכות סביבה. בתחומי המגרש תאותר חנייה לבאי המרכז, מקורה ולא מקורה.

שצ"פ:

באזור זה לא תותר כל בנייה. השטח יישמש לנטיעות, לגינון, למגרשי משחק לילדים, לבניית אנדרטאות, לריצוף שבילים, מדרגות פתוח, ויצירת ככרות להולכי רגל. כן תותר הקמת מתקנים המשרתים את הייעודים הנ"ל כגון: מערכות השקיה, מערכות ניקוז ותיעול, פרגולות להצללה, מעקות, גדרות, מסלעות, תאורה, ובריכות נוי.

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 תשנ"ב 1992)**

מס' מבנים	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גודל מגרש מלינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
		סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי			אחורי	צדדי
1	במטרים 13.5 מ' מכס. בכל נקודת התך של המבנה	3 קומות	1000 מ"ר	כולל תנייה 875 מ"ר הת קרקעית מקורה	1750 מ"ר	875 מ"ר 1 קומה	1750 מ"ר 2 קומות	5	3	3	2500	שטח למרכז אזמוניות

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס 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 קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה 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 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 החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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. 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. חלוקה:

- 2.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3. עתיקות:

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

4. 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. כמו כן תנאי להיתר – תשריט חלוקה מאושר וחתום ע"י מודד מוסמך.

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

פרק 4 - חתימות

יזם התוכנית: מועצה מקומית – יקנעם עילית

מגיש ועורך התוכנית: צביה גולד ארכי

עצמה/אולד - אדריכלות
רח' אלזק 22 נצרת עילית
מיקוד 7100 טל: 71418-065

01.09.04