

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. יקנעם עילית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 965 :
 אישור תכנית מס' 14174/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 10.8.05 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/14174 לשינוי בהוראות וזכויות בניה המהווה שינוי לתכנית מס' ג/10272 .

הודעה על אישור תכנית מס' 14174/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5461
 מיום 23.11.05

1.2 מקום התוכנית: יקנעם עילית .

נ.צ. מרכזי	מזרח:	728650	צפון: 209550
מספר גוש	חלקות	חלקות	חלקי חלקות
11450	17		67

1.3 שטח התוכנית: 1.488 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: ממ"י נצרת עילית טל: 6558211-04 מיקוד 17000. (קק"ל) .

יזם התוכנית: אלברט אלפסי ת.ז. 68030949 רח' הירדן 22/1 יקנעם פלא:- 054-301008 . אלימלך שמעון רח' היאסמין 55 טל: 064-200305 . חתן אריה מושב הושעיא טל: 051-755167 .

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת . טלפקס:- 04-6412252, פלא:- 050-5325772 . פורטל נסים - אדריכל רח' התעשייה 28 קרית אתא פל: 053- 366368 טל: 04- 8402050 .

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/ 14174 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/10272 המאושרת בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:100 - מסמך מחייב.
- ד. נספח תחבורה וחניה 1: 250 – מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
24.10.02	הכנה
08.09.05	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
- ב- אזור מסחרי :- אפור מותחם בשחור .
- ג- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ד- שטח ציבורי פתוח :- צבע ירוק .
- ה- אזור מגורים "ג": צבע צהוב.
- ו- שטח למבני ציבור :- חום מותחם בחום כהה .
- ז- דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה לסירוגין .
- ח- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- ט- מס' חלקה :- מספר בצבע ירוק מוקף בעיגול.
- י- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יא- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- יב- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יג- מרווחים קדמיים :- ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול .
- יד- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
76.14%	1.133	76.14%	1.133	אזור מסחרי
20.96%	0.312	23.86%	0.355	דרך מאושרת
2.90%	0.043			דרך להולכי רגל
100.0%	1.488	100.0%	1.488	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית: - שינוי בהוראות בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית: - שינוי באחוזי בניה, קווי בניין , גובה בנין ומס' קומות .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים

שטח (מ"ר)	יעוד
235.0	שטח עיקרי למסחר
189.0	שטח שירות למסחר
443.0	שטח עיקרי למשרדים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

אזור מסחרי מותר להקים :

חנויות שכונתיים ובגובה מקסימלי של 5 מ' משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומות העליונות כמו עורכי דין, מהנדסים אדריכלים וכו' .

דרך :- תשמש למעבר כלי רכב , מדרכות , מעבר תשתיות , גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

דרך להולכי רגל :

ישמש להולכי רגל כמדרכה לכלל ציבור . אסורה כל בניה בתחום הדרך .

3.3 הוראות נוספות:

א- 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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

לא יינתן היתר בניה ללא תשריט ו/או תכנית חלוקה מוסכמת ומאושרת ע"י הועדה המקומית .

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי 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 לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב)
לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל
מקרקעי ישראל .

3. 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 וביצוען בפועל .

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. שטח החניה הפרטית יחשב כחלק בלתי נפרד מהמסחר והוא יכלל בחישוב שטחים כשטח למסחר .

6. עתיקות:

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

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.

9. סידורים לנכים :-
קבלת היתרי בניה למבני ציבור , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור
לשביעות דצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

10. עיצוב ארכיטקטוני :
היזמים חייבים לבצע את הבניה כולל גינון ופיתוח עפ"י נספח הבינוי ,
כולל השימוש בחומרים החיצוניים המצוינים בנספח . כמו: אבן טבעית
שיש צבעוני או קירמיקה , טיח צבעוני , וכו'...

פרק 4 – מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים ,
יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת .

פרק 5 - חתימות:

<u>עורך התכנית</u>	<u>בעל הקרקע</u>	<u>יזום התכנית</u>
		
		