



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: יקנעם

שם ישוב: יקנעם עילית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 1/מע/מק/11796/ 42 שמהווה שינוי לתכנון ג/11796 שבתוקף.
ולתוכנית ג / 3151 שבתוקף.
תוכנית מפורטת לשינוי ק.ב.(לפי מבנה קיים)

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	2103960	צפון: 729510
מספר גוש**	חלקי חלקות	מגרש	
11098	200,171(דרך)	10	

1.3 שטח התוכנית: 412 מר ברוטו (דרך 56 מר, אזור מגורים א' 356 מר)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אלזירה בן נון אירוסים 17 יקנעם 04-9894329

יזם התוכנית: אלזירה בן נון אירוסים 17 יקנעם 04-9894329.

מגיש התוכנית: אילן שר - אדריכלות ועיצוב פנים ת.ד. 294 קרית חיים טל 053-783217
פקס-04-8490386 מס. רישוי ה/24314

עורך התוכנית: אילן שר - אדריכלות ועיצוב פנים ת.ד. 294 קרית חיים טל 053-783217
פקס-04-8490386 מס. רישוי ה/24314

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/11796 מאושרת .
- תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 3151 מאושרת .

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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקו"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
27.06.04	הכנה
6.7.04	עדכון 1
11.11.04	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול התוכנית-קו כחול כהה.
אזור מגורים-שטח צהוב.
דרך קיימת-שטח חום.
רו זטה: מספר דרך-רבע עליון.
רוחב כביש-רבע תחתון.
קו בנין מזרח-רבע ימני.
קו בנין מערבי-רבע שמאלי.



- שטח ציבור פתוח (ש.צ.פ).
מבנים להריסה-קו צהוב מקווקו.
קו בגין מוצע-קו אדום מקווקו.
קו בנין מאושר-קו כחול מקווקו.
הריסה-קו מקווקו צהוב (גם במצב מוצע בהתאם להתחייבות).

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	ייעוד קרקע
86%	356	86%	356	מגורים א
14%	56	14%	56	דוך קיימת
100	412	100	412	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית2.1 מטרות התוכנית:

תוכנית מפורטת-שינוי קו בנין(בהתאמה למבנה קיים)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הקטנת חלק ממרווח אחורי מ-3.0 מ' ל-1.70 מ'.

הקטנת חלק ממרווח צידי (צפוני) מ-3.0 מ' ל-2.90 מ' ל-2.60 מ'.

הקטנת חלק ממרווח צידי (דרומי) מ-3.0 מ' ל-2.85 מ' ל-0 מ'. (בקיר אטום לפי הוראות תוכנית מפורטת 1/ג 3151)

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.

השימוש המותר בקרקע – מגורים
תכליות ושימושים בהתאם לתוכנית מאושרת ג/11796

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

**טבלת זכויות והמגלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשל"ב 1992)**

מס' יח"ד סה"כ לדונ	אפיקות 'מס' / יח"ד לממשל מדינמלי	גובה בניה מקסימלי	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קווי בנין *			גודל מגורש מדינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושי ם עיקריים)	
									קדמי	אחורי	צדדי אפוני-			
	לפי תכנית גז/29 שבחוקף.					מאושרת	תכנית	ע"פ		מ' 3.0 או ע"פ חשירט	מ' 3.0 או ע"פ חשירט	מ' 3.0 או ע"פ חשירט	לפי תכנית 3151 שבחוקף.	מגורים א

לפי מבנה קיימים(ראה תשריט)

** תחת העברות אחוזי בניה ממלל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
* קווי בנין יחזי לפי תשריט מצי"ב (קו מרוסק במזב מוצע).
קו בנין 0 מוצע תקף למבנה הקיים. לא תותר בניה חדשה בקו בנין זה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

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.

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 ייתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ייתן 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. מבנים להריסה: החלקים החורגים לתחום הדרך יהרסו בהתאם להתחייבות של בעל הנכס למועצה מקומית יקנעם

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.

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 (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ניקוז החניה יהיה לכוון 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. כיבוי אש:

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

פרק 5- חתימות

בעל הקרקע: **

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

~~גיל שרון
2621
מגיש התוכנית~~

~~גיל שרון
24314
מגיש התוכנית~~