

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : יקנעם עילית

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית - יקנעם עילית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תכנית מפורטת מס' ג/ 14808 - הגדלת אחוזי בנייה, המהווה שינוי לג/ 7744 המאושרת

1.2 מקום התוכנית: רח' נופר 19 יקנעם עילית

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	227,800	צפון: 158,600
מספר גוש**	חלקות	חלקות	חלקי חלקות
11083			1

1.3 שטח התוכנית: במדידה גרפית מתשריט מודד - 0.609 דונם

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון טל: 6558211 פקס: 6453273.

יזם התוכנית: אוחנה יודם ת.ז. 02289409, ומרגלית ת.ז. 28413185 רח' נופר 19 - יקנעם עילית טל / פקס 04-9937558

מגיש התוכנית: צביה גולד ארכ' אלונים 22, נצרת עלית 17510 טל: 04-6571418 פקס: 04-6020704

עורך התוכנית: צביה גולד ארכ' אלונים 22, נצרת עלית 17510 טל: 04-6571418 פקס: 04-6020704

1.5 יחס לתכניות אחרות:

מהווה שינוי לג/ 7744 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

הודעה על אישור תכנית מס' 14808
 מורסמה בגלקוט הפרסומים מס' 5511
 מיום 27.3.06

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250, 1:500 מסמך מחייב.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14808
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25.3.06 לאשר את התכנית
 חתום: יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
11.02.04	הכנה
02.03.04	עותק לחתימות לדין ראשון
02.12.04	עותקים להפקדה
16.08.05	עותק לבדיקה - לתוקף

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	.....	גבול תכנית
קו כחול מקוקו	.....	גבול תכנית קיימת
קו שחור עם שיניים	.....	גבול גוש
קו ירוק מלא ומספר	.....	גבול חלקה
גבול מגרש ומספר	.....	קו שחור ומספר באליפסה
מגורים א'	.....	כתום
מגורים א' מיוחד	.....	כתום תחום אדום
שצ"פ-9	.....	ירוק
דרך משולבת	.....	אלכסונים ירוק אדום
מס' ברביע העליון -	.....	מס' הדרך
מס' ברביעים הצדיים	.....	קו בנין מותר
מס' ברביע התחתון	.....	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)
82	0.499	00	0.000
00	0.000	82	0.499
18	0.110	18	0.110
100	0.609	100	0.609

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הגדלת אחוזי בנייה לצורך מתן לגיטימציה לידית מרתף ועליית גג שחודגים מהמותר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הגדלת שטח עיקרי מ 180 מ"ר ל 342 מ"ר והגדלת שטח שירות מ 50 מ"ר ל 58 מ"ר.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מצב מוצע			מצב קיים			
יח"ד	% מט'	מ"ר	יח"ד	% מט'	מ"ר	
1	69	342	1	36	180	שטח עיקרי
	12	58		10	50	שטח משני

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות השימושים:

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.

- מגורים א' מיוחד
התכנית מאמצת כל הגדרות השימושים לפי ג/7744 באזור מגורים א' - בכל הנוגע להגדרת השימוש במבנה אופן החנייה ועיצוב המבנה, אך מוסיפה את הנאמר להלן:
A. תותר בנייה למגורים בקומת מרתף - קומה "קבורה" מצד הכניסה הראשית.
B. תותר בנייה בעליית הגג - כשטח ● עיקרי (גובהה נסו לא יעלה על 2.25 מ').
C. תותר בניית מחסן "קבור" 30 צדדים, מתחת לתניון.
D. טה"כ שטח מבנה גמור יהיה 400 מ"ר (כולל מגורים, חניונים, ממ"ד מחסנים ועליית גג)

• דרך משולבת

לפי ג/7744 - ללא שינויים

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

**טבלת זכריות והמגילות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חיישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיקרים תשנ"ב 1992)**

גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי						קרי בנין			גודל מרובע מרבימלי (במ"ר)	שם האזור (שיתופים) פיקודיים
במטרים	מס' קומות	סה"כ מ"ר	לכסי הקרקע (תכסיתי)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי (5 מ"ר לדניון ומחסן מתחתיות)	אחוזי	צדדי	450) לפי ג' / (7744	מגורים אי מיוחד
10 מ' מדרג בקל נקודות תוך 6.8 מ' מעל מפלס 0.0	2 קומות מעל מפלס כניסת קומת מרתף	400 מ"ר	34% (כולל חניונים מקודיים)	58 מ"ר	342 מ"ר	142 מ"ר (כולל מחסנים ומרחב מוגן)	258 מ"ר (כולל חניות מקודיות)		4	4		
1+3.2 מ' מתחת מפלס 0.0												

* מתוך העבודות אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים 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 מתנו 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'.

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 בגוים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל ותת-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 ותת-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 ויטומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. תלוקה:

תנאי למתן היתר בניה. תשריט או תכנית חלוקה מאושר כחוק

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וידשמו 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.

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.
*תנאי למתן היתר בנייה – תשריט או תכנית חלוקה מאושר כחוק.

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.

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.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מ.מ.י.

מגיש ועודד התכנית:

עבירה גולד - אודינבליה
רח' הלוצים 22 נצרת עילית
מיקד 17700 טל. 065-71418

19.10.05

מועצה מקומית:

זים התוכנית:

