



16.03.05

התכנית בסמכות הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים.
תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ. יקנעם עילית

יקנעם עילית

תכנית מפורטת מס' ג/ 11085
התויית דרך גישה והסדרת ייעודים

התכנית מהווה שינוי למתאר ג/ 297, ג/ 6539
ולתכניות ג/ 12061 ג/ 9305 ג/ 12218 ג/ 1254 ו- ג/ 8170 מופקדת.

1.2 מקום התוכנית: רח' השיטה, יקנעם עילית

צפון: 160,250	228,900	מדרג:	נ.צ. מרכזי**
חלקי חלקות	חלקות		מספר גוש**
80,83,96,97,114	-		11093

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 11085
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה התליטה
 ביום 24.4.06 לאשר את התכנית
 יצא לנדב
 סמנכ"ל לתכנון

מטרת העדכון, תאריך:

- 02.02.04 עריכה מחודשת להפקדה
- 12.08.04 עותק כולל סעיף רשות עתיקות
- 24.01.05 עותק כולל נספח תנועה
- 06.03.05 עותק לבדיקה להפקדה
- 16.03.05 עותקים להפקדה
- 06.03.06 עותקים לתוקף

הודעה על אישור תכנית מס' 11085
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5524
 מיום 24.4.06

פרק א

1. שם התכנית וחלות.....תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת" מס' ג/ 11085 התנויית דרך גישה והסדרת ייעודים
2. המקום יקנעם עילית - רח' השיטה .
3. התשריט יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. שטח התכנית סה"כ כ- 8.4 דונם .
5. גוש.....11093, חלק חלקה: 114,97,96,83,80
6. בעל הקרקע.....מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית. טלפון: 04-6558211 - 04 פקס: 04-6560521
7. יוזם התכנית.....מועצה מקומית יקנעם עילית, ת.ד. 1 ; טלפון: 04-9893137 פקס: 04-9894641 .
8. עורכת התכנית.....צביה גולד-אדריכלית, אלונים 22, נ.ע. טל: 04-6571418, פקס: 04-6020704
9. יחס לתכניות אחרות.....תכנית זו מהווה שינוי למתאר יוקנעם ג/ 297 , ג/ 6539 , ג/ 1254 ג/ 8170 מופקדת, וְג/ 12218, ג/ 9305, ג/ 12061 במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת , המחייבת במקום ומתייחסת לשטחים הכלולים בתחום התכנית ולכשתאושר - תכנית זו תהא עדיפה.
10. מטרת התכנית ועיקרי התכנית**לגיטימציה לדרך והסדרת ייעודים בסמוך לה**. שינוי ייעוד משב"צ ומגורים לדרך, וממגורים לדרך ושצ"פ
11. מטמכי התכנית.....התכנית כוללת תשריט בקנ"מ 1:1250, הכולל תשריט תוואי הדרך ונספח תנועה- מטמך מחייב תקנון בן עמודים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

באור סימני התשריט.

- קו שחור עם שיננים ומספר.....גבול גוש ומספרו
קו כחול עבהגבול תכנית.
קו כחול מקוקו ומספרגבול תוכנית מאושרת ומספרה
חוםדרך מאושרת
חום מקוקו אלכסוניםחנייה ציבורית
חום תחום חוםשטח עבור מבני ציבור
ירוקשטח ציבורי פתוח
אדוםדרך מוצעת
תכלתמגורים ב'
כתוםמגורים א'
מספר ברביע העליון של עיגול.....מספר הדרך
מספר ברביעים הצידיים של עיגול...קו בנין מותר
מספר ברביע התחתון של עיגול.....רוחב הדרך
קו דק ומס' בצבע ירוק כהה.....גבול חלקה ומספרה

פרק ב' פירוט מונחים .

פירוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתונים ב"חוק" אלא אם
הוגדרו מפורשות אחרת בתכנית זו.

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)
00	00	25	שטח מבני ציבוד 2.1
38	3.2	26	מגורים ב' 2.2
17	1.4	17	דרך מאושרת וחניה ציבורית 1.4
15	1.3	7	שצ"פ 0.6
00	00	25	אזור מגורים א' 2.1
30	2.5	00	דרך מוצעת 00
100	8.4 טה"כ	100	טה"כ: 8.4

פרק ג': רשימת תכליות

1. דרך

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

2. חנייה ציבורית - לפי תכנית ג / 12061

3. שצ"פ - ירוק

מדרכות, למעברים להולכי רגל ולעגלות, פינות משחק ונופש, פרגולות
וספסלי ישיבה, העמדת לוחות מודעות, העברת מתקני ניקוז, בריאות ותאורה
- הכל באישור הועדה המקומית.
אין להניח כל מערכות תקשורת, חשמל, ביוב וכיו"ב, אלא באישור מפורש של
הרשות המקומית.

4. מגורים ב' - תכלת . לפי תכנית ג/ 12061 בתחומה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(השינוי שטחים ואחוזי הבניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

יחיד לידום	סח"כ מינימלי	יחיד למגדש	גובה בניה מקסימלי	סח"כ מסי' קומות	סח"כ מסי' קומות במטרים	סח"כ לנכוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי			קווי בניה	קודם	מפלס כניסה*	מרחק למפלס כניסה	קדמי	צדדי	צדדי אזורי	גורש מינימלי (במ"ר)	עומק עיקומים (במ"ר)	זווית שינויים עיקומים	
									שטח	מפלס	בניה											
אסדרה בנייה																						
אסדרה בנייה																						
לפי ג / 12061																						
																						שטח מגורים ב'

** תוחף העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מרחקת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

פרק ד' - תנאים למתן היתר בניה.

א. הבקשה להיתר בניה, וכל עבודות סלילה ופתוח, תכלול תכנית בנוי ופתוח, תכנית דרכים ותנועה, תאור דרכי ניקוז, מיקום תאורה, מיכלי אשפה ומבני מערכות טכניות. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה. תכנית פיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב הפריטים המבונים, תיאור הגימור, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תנתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.

ב. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז.

פרק ה' - הערות מיוחדות.

1. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

2. מים:

אספקת מים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מש' ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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. סעיף הפקעות.

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

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב), לחוק התכנון והבנייה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מ.מ.י.

5. חנייה.

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:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות. תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, תפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, תפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יטופלו כמתבקש מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבנייה, תהייה הו. המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / תפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר

7. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל ובקרבתם.

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 החשמל.

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

8. ניקוז מי גשם =

יהיה ע"י חילוול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצנורות תת קרקעיים, בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

9. סעיף מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספות בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים: 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית

2. לא חוזרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר

4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטרס הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

06.03.06

בניה גולד / אוויריליה
ח' אלונים 22 נצרת עילית
טל 065-714115

ח ת י מ ו ת :

יזום התכנית : עורך התכנית : המלצה להפקדה : לתוקף:

מ.מ. יקנעם עילית