



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. יקנעם עילית

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א. (א)(1)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפואטת מס' 1/מע/מק/9887/45 לשינוי במיקום אזור מסחרי ע"י איחוד וחלוקה המהווה שינוי לתכניות מס' ג/9887, ג/1321, ג/297 וג/8170.

1.2 מקום התוכנית: יקנעם עילית.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	728650	צפון: 209550
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
11116		31,33	

1.3 שטח התוכנית: 3.500 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם התוכנית: שטרית רחמים ת.ז. 2708367 הצאלים 5/2 יוקנעם טל: 04-9893483

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת .
טלפקס: 04-6412252, פלא: 050-5325772.
e-mail: hasan_m@bezeqint.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה להוראותיהם של תכניות מס' ג/9887, ג/1321, ג/297 וג/8170 מלבד השינוי המבוקש בתכנית זו .
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 1:500 – מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25.06.04	הכנה
25.04.06	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 :- צבע אפור בהיר מותחם באפור כהה .
- ג- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ד- מגורים א' :- צבע כתום .
- ה- שטח למבני ציבור :- צבע חום בהיר מותחם בחום כהה .
- ו- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- ז- מס' חלקה :- מספר בצבע שחור מוקף בעיגול .
- ח- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- ט- גבול חלקה :- קו בצבע שחור .
- י- גבול מגרש :- קו בשחור .
- יא- מספר מגרש :- שני מספרים בתוך אליפסה .
- יב- קו בניין :- קו אדום מקווקו .
- יג- להריסה :- צבע צהוב .
- יד- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טו- מרווחים קדמיים :- ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול .
- טז- 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'	
96.83%	3.389	96.83%	3.389	מגורים א'
3.17%	0.111	3.17%	0.111	אזור מסחרי
100.0%	3.500	100.0%	3.500	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- שינוי במיקום איזור מסחרי ע"י איחוד וחלוקה .

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 :
חנות שכונתית למכירת דברי בית ומזון .

אזור מגורים א' מותר להקים :
עפ"י תכניות מס' ג/1321 וג/297 המאושרות

**3.2. סבלות זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

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

מס' יח"ד טה"כ לזונם	מס' יח"ד מס' יח"ד למגרש מס' יח"ד למגורי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				קדמי
													איזור מסחרי
													מגורים

עפ"י תכנית מס' ג' 9887/א

עפ"י תכנית מס' ג' 1321/א ו/א 297

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 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.
במידה והתכנית כוללת 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.

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.