

הודעה על אישור תכנית מס' 15445 / 5570  
 מודטמה בילקוט הפרסומים מס' 28.8.06  
 מיום

משרד הפנים מהוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 15445  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 21.6.06 לאשר את התכנית  
 חתום: חצל גדז  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"**

**תחום שיפוט מוניציפלי: יקנעם עלית**

משרד הפנים  
 מהוז הצפון - נצרת עלית  
 12-07-2006  
 תיק מס' .....

**שם ישוב: יקנעם עלית**

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מפורטת מספר גנ/15445

מטרה עיקרית ומקום: "החלפת שטחי ציבור ומגורים"

**1.2 מקום התוכנית:**

מרכז יקנעם, רח' הירדן ורח' רותם

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 158,800	צפון: 228,200
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקה
11083		7
11835		30, 29, 28, 27

**1.3 שטח התוכנית:**

3,130 מ"ר (מדידה גרפית)

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מ.מ.י. מחוז צפון + מו"מ יקנעם עלית

**זם התוכנית:** מועצה מקומית יקנעם עלית ת.ד. 1 טלפון: 04 - 9596031

**עורך התוכנית:** ועדה מקומית "מבוא העמקים" רח' ציפורן 5 נצרת עלית  
 אדר' יוסף חביב טלפון: 04 - 6468585

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס' 15445  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 13.7.06 להפקיד את התכנית  
 חתום: חצל גדז  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 15445 / 5490  
 מודטמה בילקוט הפרסומים מס' 5.2.06  
 מיום

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתשריטים לתוכנית מס' ג/4340 ו- ג/11681 וכפופה לכל הוראותיהם שלא שונו במסגרת תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
1.8.04	הכנה
28.12.04	עדכון 1
15.8.05	עדכון 2
9.11.05	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

מקרא מילולי	סימון בתשריט
פרוש הסימן	קו כחול עבה
גבול תכנית מוצעת	קו כחול מרוסק
גבול תכנית מאושרת	אדום
דרך מוצעת	אדום מטוייח כתום
אזור מגורים א'	חום
דרך קיימת/מאושרת	חום מותחם חום כהה
שטח לבנייני ציבור	ירוק
ש.צ.פ.	קו ירוק משונן
גבול גוש	קו אדום
גבול חלקה	קו תכלת דק
גבול מגרש	מספר שחור בתוך אליפסה
מספר מגרש	מספר אדום
מספר חלקה	ספרה ברבע עליון של עיגול
מספר דרך	ספרה ברבע תחתון של עיגול
רוחב דרך	כחול
מגורים ב'	ירוק כהה וירוק בהיר לסירוגין
שביל להולכי רגל	חום + קוים שחורים אלכסוניים
חניה קיימת/מאושרת	קו תכלת
תחום שיפוט	

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
16.34	0.51	58.16	1.82	מגורים א'
41.82	1.31	41.84	1.31	שטח לבניני ציבור
41.84	1.31	—	—	אזור מגורים מיוחד
100	3.13	100	3.13	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

"החלפת שטחי ציבור ומגורים"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד ממבנה ציבור למגורים מיוחד ושינוי יעוד ממגורים א' למבנה ציבור

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	ללא שינוי	ללא שינוי
מבני ציבור	ללא שינוי	

### 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.

מבני ציבור: בשטח זה מותר להקים מבנה לצרכי חינוך, נוחה תרבות ודת; מרפאות ומקלטים ציבוריים.  
מגורים א': בהתאם לתכנית מאושרת ג/1681.  
מגורים מיוחד: בהתאם לתכנית מאושרת ג/4340 לאזור מגורים א' במתחם 109.

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

מס' יחיד לדוגמ	מס' יחיד לפי מס' יחיד למגרש מנימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין		שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי		אחורי
<b>לפי תכנית מאושרת ג/11681</b>												
	2											מגורים
<b>לפי זכויות והוראות בניה לאזור מגורים א' מתחם 109 בתכנית ג/4340</b>												
		9	2	50	50	10	40	—	50	עפ"י תשריט	3	מגורים מיוחד
											3	מבני ציבור

\*\* וזאת העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית  
הערה: אזור מגורים מיוחד – ניתן לבצע איחוד וחלוקה בין אזור מגורים מיוחד לאזור מגורים א' במתחם 109 בתכנית ג/4340

חישוב סה"כ אחוזי בניה:  $A + B = C + D + E$

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - תשתיות:

##### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. התיכור 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 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 ואו 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:

תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה כנדרש בחוק. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. 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 ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

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

ד. 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 מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

### 4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור וביצוע תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 5. היטל השבחה:

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

### 6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 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 רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

10. פיצויים:

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התוייב יזם התכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב.

11. עתיקות:

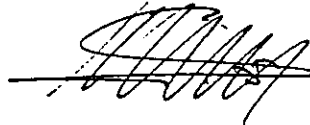
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

12. תקפות התוכנית:


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



בעל הקרקע:



יזם התוכנית:



מגיש התוכנית:

אדרי יוסף חבינ  
מהנדס הוועדה  
רשיון מס' 14607



עורך התוכנית:

אדרי יוסף חבינ  
מהנדס הוועדה  
רשיון מס' 14607

1.2.05