

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. יקנעם עילית

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/14859 לשינוי בהוראות וזכויות בניה המהווה שינוי לתכנית מס' ג/10272.

#### 1.2 מקום התוכנית: יקנעם עילית.

|          |       |        |              |
|----------|-------|--------|--------------|
| מרכזי    | מזרח: | 728300 | צפון: 209050 |
| מספר גוש | חלקה  | מגרש   |              |
| 11083    | 14    | 12     |              |

#### 1.3 שטח התוכנית: 0.472 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

#### 1.4 בעלי עניין:

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14859/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 11.12.06 לאשר את התכנית  
 מרצל נדזי  
 יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע: ידימי אהרון ושרה הערבה 41 יקנעם טל: 04-9894272-9894576 פקס: 04-9894576

זים התוכנית: ידימי אהרון ושרה הערבה 41 יקנעם טל: 04-9894272-9894576 פקס: 04-9894576

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת טל: 050-5325772-6015023-04 פלא: 050-5325772

הודעה על אישור תכנית מס' 14859/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5713  
 מיום 14.9.07

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/ 14859 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/10272 המאושרת 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 1:250 מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:100 - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך    |       |
|----------|-------|
| 15.05.04 | הכנה  |
| 2.05.07  | 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 מגורים "א" :- צבע כתום .
- ג- מגורים "ב" :- צבע תכלת .
- ד- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ז- שטח ציבורי פתוח :- צבע ירוק .
- ח- דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה לסירוגין .
- ט- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור .
- י- גבול מגרש :- קו שחור .
- יא- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יב- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יג- מס' חלקה :- מספר בצבע ירוק עם עיגול .
- יד- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- טו- קו בנין :- קו אדום מקווקוו .
- טז- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יז- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יח- 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' |                 |
| 100.0%     | 0.472    | 100.0%     | 0.472    | אזור מגורים "א" |
| 100.0%     | 0.472    | 100.0%     | 0.472    | סה"כ:           |

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

2.1 מטרות התכנית :- שינוי בהוראות וחכיות בניה למתן ליגיטימציה לבניה קיימת .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :- שינוי בקווי בנין לפי קו אדום מקוקו בתשריט הגדלת אחוזי בניה מס' קומות וגובה בנין .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים :-

| מצב מוצע | מצב קיים | מס' יח"ד |
|----------|----------|----------|
| 1        | 1        |          |

**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 .

באזור מגורים "א" מותר להקים :

- בתי מגורים, אין להקים במבנה הזה שימוש עסקי כלשהו, לרבות הפעלתו של גן ילדים, פעוטון או משפחתון .

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו 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)

#### טבלת זכויות והוראות:-

| אחוזי בניה מקסימלי |               |              |               |                                |  | קווי בניה    |      |      | שם, תאור<br>שמוש<br>עיקריים | גודל<br>מגרש<br>מיני<br>במ"ר |
|--------------------|---------------|--------------|---------------|--------------------------------|--|--------------|------|------|-----------------------------|------------------------------|
| סה"כ               | לכסוי<br>קרקע | שטחי<br>שרות | שמוש<br>עיקרי | מתחת<br>מפלס<br>כניסה<br>-2.50 | מעל<br>מפלס<br>כניסה *<br>+0.00<br>+3.25 | אחורי        | צדדי | קדמי |                             |                              |
| %66                | עד<br>35%     | 12%          | 54%           | 25%                            | %41                                      | לפי תשריט ** |      |      | 472<br>מ"ר                  | מגורים<br>"א"                |

|  | מס' מבנים<br>במגרש | צפיפות<br>נטו<br>מס' יח"ד<br>במגרש | גובה בנין מקסימלי |            |
|--|--------------------|------------------------------------|-------------------|------------|
|  |                    |                                    | מטר               | מספר קומות |
|  | 1                  | 1                                  | 11.5              | 3 קומות    |

\* ה 0.00 כפי שמסומן בתוכנית הבינוי .  
\*\* לפי קו אדום מקוקו בתשריט .

### 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 האנכיים 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, תשריט חלוקה מאושר.

2. 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.

3. היטל השבחה:

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

4. 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.

5. עתיקות:

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

6. פיצויים:-

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב.


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.

פרק 5 - חתימות:

| <u>עורך התכנית</u>  | <u>בעל הקרקע</u> | <u>יזם התכנית</u> |
|---|------------------|-------------------|
| <br>מ.ר. 38379 | אבנין<br>של      | אבנין<br>של       |