

### מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

### תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. יקנעם עילית

#### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

##### 1.1 שם התכנית:

תכנית מס' 1/מע/מק/40/6539 "שינוי קו בנין" המהווה שינוי לתכנית מס' 6539/.

##### 1.2 מקום התכנית: יקנעם עילית, רח' חרצית 15.

קואורדינטות:	מזרח:	צפון:
מספר גוש	חלקה	מגרש
11097	210 (חלקה ישנה חלקה 7)	

##### 1.3 שטח התכנית: 0.750 דונם. המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

##### 1.4 בעלי ענין:

חודעה על אישור חכמים מס' 6539/מק/11  
 פרסמה בידעו הפרטי מס' 5732  
 מיזם 3.3.06

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

רח' חרמון 2 מלון מריוט ת.ד. 580 נצרת עילית  
 טל: 04-6558211

יום התכנית: אברהם שמואל ת.ז. 043285535

רח' חרצית 15 יקנעם עילית  
 טל: 04-9893235

בהתקנת ט"ח לתחילת לאישור  
 בעתונות בתאריך 21.3.06

עורך התכנית: ד"ר בן-עזרא אברהם. מס' רשיון 06119 ת.ד. 150

טל: 04-6390173 פקס: 04-6391647

##### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' 1/מע/מק/40/6539 המהווה שינוי לתכנית מס' 6539/ המאושרת בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

##### 1.6 מסמכי התכנית:

ועדה מקומית "מבוא העמקים"  
 אישור חכמים מס' 6539/מק/11  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 7/06/06 מיזם 12.6.06

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:100 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
הכנה	
עדכון	

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

1.9. באור סימני התשריט :

- א. גבול תכנית - קו כחול
- ב. אזור מגורים 'א' - צבע כתום
- ג. מבני ציבור - צבע חום
- ד. דרך מאושרת - צבע חום
- ה. דרך להולכי רגל - ירוק וירוק כהה לסרוגין
- ו. מסי מגרש - מספר בצבע שחור
- ז. גבול מגרש - קו שחור
- ח. מסי גוש רשום - מספר בצבע שחור
- ט. גבול גוש רשום - קו עם משולשים בצבע שחור
- י. מסי חלקה - מספר בצבע ירוק עם עיגול
- יא. גבול חלקה - קו בצבע ירוק
- יב. קו בנין - קו אדום מקווקוו
- יג. מספר הדרך - ספרה ברבע עליון של העיגול
- יד. קו בנין מינימלי - ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- טו. 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%	0.750	100%	0.750	אזור מגורים א
100%	0.750	100%	0.750	סח"כ:

## פרק 2 - עיקרי והוראות התכנית

2.1. מטרת התכנית: שינוי קו בנין קדמי וצדדי לפי תשריט.

2.2. עיקרי והוראות התכנית: שינוי בקווי בנין לפי קו אדום מקווקו בתשריט מ-3.00 מ' ל-0.37 מ' מ' למרפסת מקורה בלבד. כל יתר הוראות התכנית ג6539/ נשארות בתוקף.

2.3. טבלת נתונים כמותיים:

מוצע	קיים	מס' יחיד
2	2	2

## פרק 3 - הוראות התכנית

3.1. רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

באזור מגורים 'א':

בחתום לתכנית מאושרת ג6539/

3.2. טבלת זכויות והוראות:

לא יינתנו זכויות היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

טבלת זכויות והוראות:

אחוזי בניה מקסימלי						קווי בניה *			גודל מגרש מיני במ"ר	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי *	קדמי *		
בחתום לתכנית מאושרת ג6539/										מגורים 'א'

מס' מבנים במגרש	צפיפות נטו מס' יחיד במגרש	גובה בנין מקסימלי	
		מטר	מספר קומות
בחתום לתכנית מאושרת ג6539/			

\* למעט קו בנין קדמי וצדדי בחתום לתשריט.

### 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 התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

##### 3. ביוב -

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית 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 קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבדלים 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 מידה ספציפית 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.

1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

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.

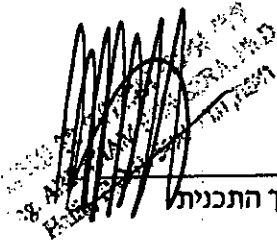
##### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**ב. הוראות כלליות:**

1. **תנאים להוצאת היתר בניה:**  
(א) סימון מחסנים להריסה והריסתם.
2. **חלוקה:** חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
3. **תנאים לביצוע התכנית:**  
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה באישור וביצוע תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
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 תשמי"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 אי לחוק העתיקות תשל"ח.
7. **פיצויים:**  
במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך /או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב.
8. **הוראות הג"א:**  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. **כיבוי אש:**  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - חתימות:

  
עורף התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית  
ו'ט

אישור האו"צ'ה ניתן בתקו"י חתימות השק"מ  
בחזקות: 209, 211

~~אדריכלות סקה~~  
~~מתחילת העשייה~~  
~~מ.מ. יקנין אילנית~~  
4.8.04

אין ליוזם התכנית-עסקונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם  
רשויות התכנון הניוסככות.  
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להכניח כל זכות  
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בטעם התכנית כל עוד לא  
הוקצה השטח ונחתם עימו הסכם יחסיים בנינו. ואין חתימתו זו באה  
במקום ההסכם כל עוד זכות בטעם הנדון ו/או כל רשות מוסמכת,  
לפי כל חוקה וע"פ כל דין.

לטיעון הס"מ ספק מוצהה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
בין השטח הכלול בתכנית או בחתימתנו על התכנית הכרה או  
הודאה בקיום הטעם האמור ו/או חתימה על זכותנו לבטלו בכול  
הפרתו ע"י מי שרכש מנותנו על פיו זכויות כשהן בטעם ו/או על  
כל זכות אחרת היועדות לנו ניכח הסכם כאמור וע"פ כל דין שכן  
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל עסקי ישראל  
נתן

תאריך: 17.8.04