

2004613

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"
תחום שפוט: יוקנעם עלית
רח' חרצית 83-שכונה ותיקה

תכנית מס' ג/16645

"שינוי הוראות וזכויות בניה"

מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס'

ג/6539.



משרד התכנון והבנייה

תכנית מס' גנ/16645

"שינוי הוראות וזכויות בניה-

מהווה שינוי לתכנית ג/6539"

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16645
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27.2.08 לאשר את התכנית
 תצליל גדזי
 סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

צפון

מחוז

"מבוא העמקים"

ועדה מקומית

תכנית מפורטת נקודתית

סוג התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 16645
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5815
 מיום 5.6.08

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. הרקע לתכנון

המבנה הנדון קיים בפועל כפי שמופיע בתכניות. המבנה הינו בנין משותף המורכב מ-3 קומות (2 קומות מתחת לפני הכביש (רח' חרצית) וקומה בגובה פני הכביש). במבנה גרים 4 משפחות.

2 משפחות במבנה מעונינות להרחיב ביתם ולאשר חריגות קיימות. 2 משפ' נותרות אינם יכולים להרחיב מעבר להיתר הקיים עקב מיקומם על קו 0 ועקב מצבם הכלכלי.

בפועל קיים גשר ורחבה לדירה הקיימת במפלס הכביש, הדירה שמתחתיה משתמשת בקירוי קיים זה לצורך אחסנה, לכן ברצונה לאשר מחסן זה באופן מסודר.

כמו כן קומת העמודים (2 קומות מתחת לכביש) נסגרה בעבר בהיתר בניה מס' 14170 מיום 23.1.01 ובהיתר מצב סופי מיום 2.7.01.

בעיית החנייה נפתרה בעבר ע"י המועצה ובאישור הוועדה, ע"י ביצוע רחבת חנייה בקצה הרחוב, ולראייה היתר הבנייה הנ"ל ותמונות מצ"ב.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מחוז צפון

תכנית מס' גנ/16645

1. זיהוי וסיווג התכנית

גנ/16645 שינוי בהוראות וזכויות בניה, מהווה שינוי לג/6539"	1.1 שם התכנית
780 מ"ר.	1.2 שטח התכנית
הפקדה 3 17/6/2007, 1/5/06	1.3 מהדורות
תכנית מפורטת נקודתית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית
מבוא העמקים 729,650 210,650	1.5 מקום התכנית
מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות	1.5.1 נתונים כלליים
רח' חרצית 83 בשכונה הוותיקה של יוקנעם עלית.	1.5.2 תאור מקום
מו"מ יוקנעם עלית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
יוקנעם עלית שכונה ותיקה. החרצית 83	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
	ישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11097	מוסדר	חלק מהגוש	255	295

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
6539	255

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6539/ג תכנית מתאר חלקית לשכונה וותיקה	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר 6539/ג עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר 6539/ג ממשיכות לחול.	3908	31/7/1991

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	זהבי איתי	17/6/2006	ל"ר	13	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	זהבי איתי	17/6/2006	1	ל"ר	1:250		מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמים תגברנה ההוראות על התשריטים. המסמכים המחייבים של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמים תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-9597855	04-9890334	רח' חרצית 83, ירקונם עלית	לי"ר	לי"ר	05961704 05908195	רמי מזרחי יוסי אהרון		

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
	04-9597855	04-9890334	רח' חרצית 83, ירקונם עלית	לי"ר	לי"ר	05961704 05908195	רמי מזרחי יוסי אהרון		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		04-6558211	נצרת עלית	לי"ר	לי"ר		מ.מ.י. מתוו צפון	לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מרד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ZEHAVY1@netvision.net.il	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מחשב ציפורי 17910	086522	0584982395	זהבי איתי	אדריכל	
		050-7892894	04-6080831	רח' 704 נצרת	912		ספדי סאמור	מורה מוסמך	

17/03/2008

עמוד 6 מתוך 14

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי שטחי בניה
- שינוי קווי בנין למחסן מתחת לפני הדרך ולקירוי רחבה תחתונה.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
0	780	שטח התכנית - מ"ר
0	528	שטח יעוד מגורים - מ"ר
0	4	מגורים ב' - מספר יח"ד
109 מ"ר	575	מגורים ב' (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
255	אזור מגורים ב'
401	דרך מאושרת

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1 מגורים ב' (מצב מוצע)

3.1.1 שימושים

א. בהתאם לתכנית מאושרת ג/6539-(למגורים ב').

3.2 דרכים

3.2.1 בשטח זה תותר סלילת דרך, מדרכות, גינון וחניות ציבוריות בלבד.

לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך למיניהם.

4. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר) **	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח המגרש	שטחי בניה (מ"ר) *		שטחי בניה (מ"ר) *		גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
	מספר קומות	מספר קומות					סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מקומות לקניסה	שטחי בניה מקומות לקניסה	שטחי בניה מקומות לקניסה					
אחורי	שמאלי	ימני	8 מ' מעל 0.00 מ' מתחת.	7	4	55%	760 מ'ר	48 מ'ר	93 מ'ר	619 מ'ר	137 מ'ר	482 מ'ר	-580 מ"ר	255	מגורים ב
	קדמי (6)	מתחת לכניסה הקובעת													
ע"פי תשריט *		1	2												

* חלוקת שטחי הבניה לדירות השונות יהיו בהתאם לטבלה בעמ' 13.

** קו בנין קדמי למחסן מתחת לגשר(מתחת לפני הכביש) יהיה 0 לפי תשריט, קו בנין צדדי צפוני לקירוי מעל רחבה יהיה 1.70 מ' לפי תשריט.

5. הוראות נוספות

5.1 הוראות בנושא חשמל

5.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

5.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

5.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין כתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

5.1.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' 2.25	מ' 2.00	מ' 6.50	מ' 5.00	מ' 8.50	מ' 9.50	מ' 13.00	מ' 20.00	מ' 35.00
א. קו חשמל מתח נמוך		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו		
		בשטח בנוי		בשטח בנוי		בשטח בנוי		
		בשטח פתוח		בשטח פתוח		בשטח פתוח		

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

5.2 הפקעות לצרכי ציבור

5.2.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

5.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

5.4 שטח עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

5.5 אשפה

א. 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.

5.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

5.7 תשתיות

א. **מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. **ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ג. **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.

5.8 קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה..

5.9 חניה

החניה תהיה מחוץ לתחום המגרש (ראה אישור המועצה) בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

7. מימוש התכנית

מייד.

טבלת חישוב שטח מבוקש לכל דירה

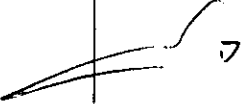
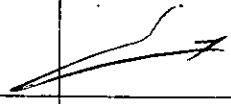
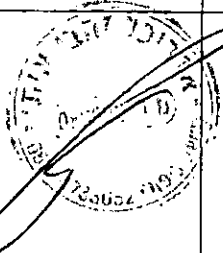
סה"כ שטח מבוקש	מפלס	מיקום הדירה	שם דיירים	מס' דירה
145.5 מ"ר	+0.00 / א' -2.75/קרקה	ק. קרקע דרום מזרחית	אילן שבי	1
268 מ"ר	-2.75/קרקה	ק. קרקע צפון מערבית	רמי מזרחי	2
145.5 מ"ר	+2.91/בי	קומה 2 דרום מזרחית	שוש דהרי	3
201 מ"ר	+2.91/בי -2.75/קרקה	קומה 2 צפון מערבית	יוסי אהרון	4
760 מ"ר				סה"כ שטח מבוקש

8. אישורים וחקימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותמת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

4.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				רמי מזרחי יוסי אהרון	מגיש התכנית
				רמי מזרחי יוסי אהרון	יוזם התכנית
				מ.מ.י מחוז צפון	בעלי עניין בקרקע
17/6/07		זהבי איתי אדריכלים	058498239	זהבי איתי	עורך התכנית