

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

### יקנעם עילית

#### תכנית מפורטת לשינוי ייעוד מס' ג/ 10574

המשנה ייעוד מגורים א' ושצ"פ לשטח למבנה ציבור ומעבר להולכי רגל שינוי ייעוד ברח' השיטה - יקנעם עילית הסדרת ייעודים לפי מצב קיים בשטח התכנית המהווה שינוי ל-מתאר יוקנעם ג/ 297 ול- ג/ 6539 ול- ג/ 8170 מופקדת .

גוש 11093 ,  
חלקי חלקות: 37 , 83 , 114 , 98 .

רשימת עדכונים:

תאריך	מטרת העדכון
18.01.98	עריכה ראשונית לעיון
98.□.□	עריכה להפקדה, כפוף להחלטת מחוזית מיום 24.06.98
20.10.98	עריכה מחודשת
16.01.00	עותק להפקדה
24.05.00	עותק הכולל דרך להולכי רגל - להפקדה
□.□.□	עותק לאישור סופי לפני שכפול לתוקף
□.□.□	שכפול עותקים - לתוקף
□.□.□	עותק לבדיקה חוזרת לאחר תאום עם מודד
29.08.2001	שכפול לתוקף

חודעה י"ח תשי"ח תכנית מס' 10574  
מורשה מלקוט המרשומים מס' 5036  
מיום 28.11.01

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 10574  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 18.1.01 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

3046/rosh

מחוז הצפון / מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"  
תכנית מפורטת מס' ג/ 10574 רח' השיטה - יוקנעם עילית  
המשנה יעודי שטח ממגורים ושצ"פ לשטח למבנה ציבור ומעבר להולכי רגל.

**פרק א'**

1. שם התכנית וחלות.....תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ג/ 10574 ברח' השיטה - יוקנעם עילית, המהווה שינוי למתאר יוקנעם ג/ 297 ל- ג/ 6539 ול- ג/ 8170 מופקדת. התכנית תחול על השטח הכלול בגבולות התכנית, כמסומן בתשריט המצורף ואשר יקרא להלן "תשריט".
2. המקום .....יוקנעם עילית, רחוב השיטה.
3. התשריט.....יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. שטח התכנית.....סה"כ כ- 1.2 דונם.
5. גושים וחלקות.....11093, ח.ח. 37, 83, 114, 98.
7. בעל הקרקע.....מנהל מקרקעי ישראל, בניני הממשלה נצרת עילית, טל 04-6558211, פקס 04-6560521.
8. יוזם התכנית .....מ.מ. יוקנעם עילית, ת.ד. 1 יוקנעם עילית, טל 04-9893137, פקס 04-9894641.
9. עורכת התכנית.....צביה גולד - אדריכלית, אלונים 22 נצרת עילית, טל/ פקס 04-6571418.
10. יחס לתכניות אחרות.....תכנית זו מהווה שינוי למתאר יוקנעם ג/ 297, ג/ 6539 ול-ג/ 8170 מופקדת. במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת, המחייבת במקום ומתייחסת לשטחים הכלולים בתחום תכנית זו, ושתאושר תכנית זו תהא עדיפה.
11. מטרת התכנית.....לשנות יעוד המגורים א' ושצ"פ לשטח למבנה ציבור (לגיטימציה), ומעבר הולכי רגל. קביעת הוראות זכויות בניה.
12. מסמכי התכנית.....תקנון בן 7 עמודים, תשריט בקנ"מ 1:500, הכולל תכנית מדידה בקנ"מ 1:250. כל המסמכים מחייבים.

## באור סימני התשריט:

כתום	מגורים א'
קו כחול עבה	גבול תכנית
מקוקו כחול ומספר	גבול תכנית קיימת ומספרה
מקוקו אדום	קו בנין מותר
חום	כביש / דרך קיימת
מס' ברביע העליון -	מס' כביש
מס' ברביעים הצדיים של העיגול	קו בנין מותר
מס' ברביע התחתון	רוחב הכביש
קו דק ומספר בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
קו משונן ומספר גדול	גבול גוש ומס'
חום תחום חום כהה	שטח למבני ציבור
ירוק	שצ"פ
מלוכסן ירוק בהיר / ירוק כהה	מעבר להולכי רגל

## פרק ב' - פירוט מונחים

פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתונים ב"חוק" אלא אם הוגדרו מפורשות אחרת בתכנית זו.

1. החוק.....חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, על תקנותיו ותיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת התשריט.

2. התכנית ג/ 10574....תכנית בנין ערים מפורטת המהווה שינוי לתכנית ג/ 297, ג/ 6539 ו-ג/ 8170 מופקדת, בגבולות המתוחמים בקו הכחול.

3. אזור/ מתחם/ מגרש....שטח קרקע מסומן במס' מזהה + בצבע + תחום בקו מפריד משטח קרקע סמוך - כדי לציין ולאפיין אופן השימוש באותו אזור.

4. מונחים נוספים.....המונחים הבאים הם כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כולל התקנות תש"ל 1970 ותקנות חישוב שטחים ו- % בניה בתכניות ובחתיכים תשנ"ב 1992. המונחים הם: בנין, בעל דרך, דירה, ועדה מקומית, ועדה מחוזית, קו בנין, קו רחוב, קומה, קומת מסד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, מבנה משק, מבנה עזר, מקלט, מרחב מוגן, מהנדס, מדרכה, תכנית, ת. מתאר, ת. מפורטת, ת. פרצלציה.



## פרק ג' - רשימת תכליות

### 1. שטח למבנה ציבור - חום תחום חום כהה.

באיזור זה תותר הקמת מבנה תלת קומתי - למטרות ציבור, שישימש כמרכז יום לקשיש. מפלס הכניסה יהיה במפלס הדרך הסמוכה, ממנו ניתן לעלות למפלס עליון ו/ או לרדת למפלס מרתף, נמוך ממפלס הדרך.

למבנה חובה בהתקנת גג רעפים.

היתר בניה באתר כפוף להגשת תכנית בנייה שתתייחס לעיצוב הארכיטקטוני של המבנה, תכנית פיתוח שתכלול עיצוב אינטגרלי של האתר כולו, המתייחס למצב הבניה והגדרות של השכנים, ניקוז השטח והרחקת אשפה.

לא תינתן תעודת גמר עד אשר לא יבוצע פיתוח השטח של כל המגרש כמסומן בתכנית - בשלמותו, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

כל מבנה ציבור ידאג לספק חניה, כפוף לתקן חנייה של משרד התחבורה בתוך גבולות המגרש.

### 2. דרך קיימת - חום.

לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח לכבישים, למדרכות, למעברים להולכי רגל ולעגלות, מתקני ניקוז, בריאות ותאורה - הכל באישור הועדה המקומית וכפוף לתקני משרד התחבורה. תותר הנחת מערכות תקשורת, חשמל, ביוב וכיו"ב, באישור מפורש של הרשות המקומית ולאחר שיוצא היתר בניה כחוק.

### 3. מעבר להולכי רגל - אלכסונים ירוק בהיר ירוק כהה.

לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח, סלילה / ביצוע ריצוף מעבר להולכי רגל, העברת צנרת ניקוז, תאורה, מערכות תקשורת ובריאות. הכל לאחר אישור הועדה המקומית. תותר העמדת עמודי שילוט וביצוע עבודות שתילה והשקיה.

## פרק ד' - הערות מיוחדות.

### 1. סעיף הפקעות.

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי חוק התו"ב פרק ח' סעיפים 188, 189 וירשמו ע"ש המועצה המקומית יקנעם עילית ע"פ סעיף 26 לחוק התו"ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 2. חלוקה.

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם הגבולות החדשים - תאוחדנה ותחולקנה בהתאם לתכנית המוגשת בזאת. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה כלשהו, ולרשם בלשכת רשם המקרקעין.

### 3. חניה.

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 4. גדרות.

גידור האתר יעשה ע"י המבצע תוך המנעות מפגיעה אפשרית בשכנים עתידיים, בכל הקשור בנושאי חזות, ניקוז וסחף קרקע, תותר בנית גדרות אבן לקט או אבן שונה התואמת את המבנה, לגובה משתנה לפי צרכי הטופוגרפיה, אך בשום מקרה לא יותר גבוהה מ- 120 ס"מ מעל פני הקרקע בצידה הגבוה. כמו כן תותר גדר דקורטיבית גבוהה מחומר מתכתי, כולל פנסי תאורה ושילוט.

5. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם.

א. לא ינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה יש קוי מתח עליון/ מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מעל לקוי 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 ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6. מיקלוט ומיגון - הוראות הג"א.

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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 התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ג. 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.

ד. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

ה. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ו. אספקת גז

אספקת הגז לבנינים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור הרשות המקומית. לא תותר התקנת מכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.

ז. טלפונים

כל חיבורי הטלפונים יהיו תת קרקעיים.

ח. היטל השבחה.

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

ט. סעיף ויתור על פיצויים.

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך והשבחה שלילית, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחוייב בו. בעל הקרקע מוותר על כל דרישת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

**חתימות:**

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית בתנאי שזו תהיה מתחמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התימתנו הינה מסדרי תכנון בלבד, אין בה שום להקנות שום זכות ליוזם התכנית או לל...  
ונחתם עמנו הפיתוח המסודר...  
הסכמת ללא...  
חזרה ופי... כל

לכינון...  
בגין...  
בקיום הסכם האמור...  
מי שרכש מנתנו על פניו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
פתח הצפון

30/09/2001

צביה גולד אדריכלית  
רח' אלונים 22 נצרת עילית  
מיקוד 17700 טל. 065-71418

29.08.00

אדר מרק סקה  
מחוז סוף מועצה  
מ.מ. וקיים עילית  
25.10.2001