

19.2.03

משרד הפנים

משרד הפנים / מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס. 13253
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 2.10.03 להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

06.01.2003

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: " מבוא העמקים "

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית יוקנעם עילית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 13253
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5172
 מיום 6.4.03

פרק 1

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג / 13253. שינוי בהוראות וזכויות בניה לצורך מתן לגיטימציה לבנייה למגורים בקומת מרתף

1.2 מקום התוכנית:

רח' הירמון 16 - יקנעם עילית

צפון:		מזרח:	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות		מספר גוש**
29,28	-		11835

1.3 שטח התוכנית:

סה"כ שטח התכנית - כ- 0.687 דונם לפי מזידה גרפית בשרטוט הממוחשב

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 508. טל: 6558211-04, פקס: 6453273-04

יזם התוכנית: נעמי ודני באבא - רח' השקמה 212 יקנעם עילית טל: 9893527-04, אילנה ואלי שלמה - השקמה 9/4 יקנעם עילית טל: 9891578-04

משרד הפנים / מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 13253
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28.5.03 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתקנון ג / במ / 290, וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תכנית זו, התכנית תואמת את תשריט גבי"מ 55. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכניות אחרות, תוכנית זו עדיפה.

הודעה על אישור תכנית מס. 13253
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5208
 מיום 22.7.03

1.6 מסמכי התוכנית:

צביה גולד - אודיעלית
 רח' אלונים 22 נצרת עילית
 מיקד 17700 טל: 065-71418

02.02.03

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב. הכולל תכנית בנוי מחייבת בקני"מ 1:250

1.7 תאריך חכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
10.03.2002	עדכון 1
20.11.02	עדכון 2
30.01.03, 06.01.03	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו כחול מקוקו	גבול תכנית קיימת
קו שחור עם שיניים	גבול גוש
קו ירוק מלא ומספר	גבול חלקה
גבול מגרש ומספרו	קו שחור ומספר בתוך אליפסה
חום	דרך קיימת/ מאושרת
מגורים א' - 1	כתום
שצ"פ-	ירוק
שביל הולכי רגל	ירוק עם אלכסונים באדום
שטח למסחר	אפור תחום שחור
מס' ברביע העליון -	מס' הדרך
מס' ברביעים הצדיים	קו בנין מותר
מס' ברביע התחתון	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		שם היעוד
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
18	0.120	18	0.120	דרך קיימת
82	0.567	82	0.567	מגורים א - 1
100	0.687	100	0.687	סה"כ:

1.11 טבלת נתונים כמותיים:

מצב מוצע			מצב קיים		
מס' יח"ד	%	מ"ר	מס' יח"ד	%	מ"ר
2	86	487	2	60	340
	16	90		13.5	77

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי בהוראות חכיוות בנייה לצורך מתן לגיטימציה למרתף

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הגדלת שטח בניה כללי מותר מ - 73.5% (60% עיקרי + 13.5% משני) ל 102% (86% עיקרי + 16% משני) - 3 קומות, ושינוי בקו בנין 0 עבור מחסנים מתחת לחניה ועבור חדי מערכות טכניות לניקוז.

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.

• זרז:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

• מגורים א-1:

תותר בניית 2 יחידות דיור נפרדות, ב-3 קומות, כשהן מהוות גוש בנין אחד, עם קירות צמודים

לתאום תכנון 2 היחידות, יש לכלול בבקשה להיתר בנייה הסכמת היחידה הצמודה.

תותר הקמת חניון סגור ומקורה למכונית אחת לכל יחידת דיור בשטח של 20 מ"ר. (ראה טבלת זכויות)

השימושים המותרים באזור מגורים א-1 כוללים פעילות מקצועית של הדיירים בחלק מבנין המגורים שבו הם מתגוררים בפועל, ובשטח עד 30 מ"ר, כל עוד היקף ואופי הפעילות אינם באים לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ואינם גורמים כל הפרעות לשכנים ולסביבה. תנועת הקהל תהייה מוגבלת לאנשים אחדים ביום, ולא יהיה כל שילוט פרסומת.

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)

שם האזור (שימושי) עיקריים	גודל מגרש מנימלי (מ"ר)	קוי בנין צדדי - אחורי - קדמי	מעל מפלס הכניסה** (כולל תניה מקורה) *	מרחק למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שדות	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	גובה בניה מקסימלי	צפיפות / מס' יח"ד למגורש מנימלי
מגורים 1-א	450	לפי קו אדום מקוקו בתכנית הבנין	76% (כולל תניה מקורה) *	26%	86% 487 מ"ר	16% (כולל 20 מ"ר תניה לכל יחיד) *	45%	102%	לפי תכנית בנין	2

- 20 מ"ר בנין ומקורה - במפלס הדרך בקו בנין 0 - לתניה לכל יחיד . חישוב ישמש לתניה בלבד ולא לשום מטרה אחרת
- בתכנית הבנין יותר גשר לבנין בקו 0 - כמופיע בתכנית הבנין

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הבנייה כפוף לתשריט בינוי מצורף. (ראה חתכים 1-1, 2-2, 3-3).

ב. - 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. אישור 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 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 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.

ג. - הוראות כלליות

1. המקעות:

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 יוכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

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 תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. גג החניה שייבנה בקו 0 של המגרש - יינקז למגרש המשתמש. יותר חניון מקורה 20 מ"ר לכל יחיד

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

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

7. סעיף חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה - תשריט חלוקה מאושר

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

3.2.03

אילנה וואלי שלמה

זמי התוכנית:

נעמי דני באבא

עורך ומגיש התוכנית:

צביה גולד - ארכ'

צביה גולד - אדריכלית
רח' אלונים 22 נצח עילית
מיקד 17700 טל. 065-71416

02.02.03