

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומית "מבוא העמקים"

תכנית בסמכות ועדה מקומית

תחום שיפוט מו"מ יקנעם עלית

תכנית מס': 1/מע/מק/במ/20/55 - שינוי ל - ג/במ/55 בתוקף ולתכנית 1/מע/מק/17/55

1. שם ותחולה - תכנית זו תקרא תכנית מס' 1/מע/מק/במ/20/55 "הקטנת קו בנין לפרגולות".

2. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו משנה את תכנית ג/במ/55 כל הוראות תכנית ג/במ/55 ותשריט 1/מע/מק/17/55 יחולו על תכנית זו למעט נושא קו בנין לפרגולות. תכנית זו משנה ומשלימה תכנית אב טיפוס לפרגולות שאושרה בוועדה המקומית מס' 1/מע/מק/גבמ/16.

3. הקרקע הכלולה בתכנית - גוש: 11070 חלקות: 39-41 מגרשים 21/45-21/51, 21/53, 21/54, 21/56, 21/57, 21/59, 21/60, 21/62, 21/63.

4. שטח התכנית - 15,240 מ"ר (מדוד ממוחשב).

5. יזום התכנית:

מועצה מקומית יקנעם עלית ת.ד. 1 טל: 04-9596031

6. בעל הקרקע - מועצה מקומית יקנעם עלית, מ.מ.י. מחוז צפון.

7. עורך התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים" - אדר' איתי זהבי רח' כרמל 20/5 נצרת עלית טלפון: 06-6468585.

8. מטרת התכנית:

שינוי קו בנין להקמת פרגולות בלבד (עפ"י תקנות התו"ב היתר לעבודה מצומצמת) התקנת מצללות (פרגולות) מ - 40% מקו בנין לקו בנין אפס באישור והסכמת השכן.

9. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת תקנון בן 6 עמודים ותשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
ב. נספח חומרי גמר ומבנה פרגולה (ראה דף אחרון).

באור סימני התכנית:

פרוש הסימון	סימון בתשריט
1 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3 אזור מגורים א'	כתום
4 מספר חלקה	מספר + ירוק
5 דרך רשומה ומאושרת	חום
6 מספר גוש	מספר + ירוק
7 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
8 קוי בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
9 רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
10 גבול גוש	קו ירוק משונן
11 דרך להולכי רגל	קווים אלכסוניים בירוק כהה ובהיר
12 דרך גישה מוצעת	קוים אלכסוניים באדום וירוק
13 גבול חלקה	קו ירוק דק
14 קו בנין	קו כחול מקוטע סביב הבנין

10. שימושים ותכליות:

לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים א' - (צבע כתום) - עפ"י תכנית מאושרת ג/במ/55.

זכויות בניה והגבלות עפ"י טבלת הזכויות המצ"ל של תכנית ג/במ/55 המאושרת.

דרך משולבת - עפ"י תכנית מאושרת ג/במ/55.

דרך קיימת - (צבע חום) - תותר סלילת כבישים ו/או מדרכות, מעברים להולכי רגל ותשתיות.

11. תנאים למתן היתר בניה לפרגולות:

- א. פרגולה בקו בנין אפס תאושר רק אם לדעת הועדה המקומית לא ניתן להקימה במקום אחר ובהתאמה במידת האפשר לתכנית אב טיפוס לפרגולות שאושרה במקום.
- ב. הפרגולה תהא ממוקמת ביציאה מסלון (ח.מגורים) בלבד (כתנאי לאישור קו בנין אפס)
- ג. יש לקבל הסכמה ואישור הדיירים והשכן במגרש הסמוך על גבי הבקשה, כמו כן אישור מ.מ.י. או החברה המשכנת.
- ד. הפרגולה תהא מעץ בלבד, לא תותר פרגולה מחומרים קשיחים אחרים דוגמת ברזל או פלסטיק.
- ה. אישור מהנדס/אדריכל הועדה לחזית בה תמוקם הפרגולה.

12. תכנית פיתוח שטח:

על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח שטח בה יפורטו גדרות שבילים, חניות, פתרון לניקה, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה המקומית לחזית המגרשים הגובלים בדרך ציבורית תחול חובת התקנת גדר בנויה בגובה של 1.20 מ' מצופה אבן גלילית. תכנית פיתוח שטח תערך בקנ"מ 1:100 על רקע מפת מזידה הסעונה אישור הועדה המקומית ואישור המר"מ.

13. חניות:

לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע שני מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח"ד בתוך המגרש באזורי מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983.

14. עתיקות:

כל עבודה או היתר בתחום תכנית זו יותנה באישור רשות העתיקות ובכפוף לחוק העתיקות.

15. ביוב:

מבקשי היתר יחויבו בהתקנת בורות רקב וספיגה תקינים, כמו כן יחויבו בהכנה לחיבור לביוב המרכזי בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ואישורו. במידה וקיים ביוב מרכזי יחויב חיבור למע' המרכזית. פתרון הביוב יאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס.

16. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה אלא באישור הבקשה ע"י רשויות הג"א.

17. הרחקת אשפה:

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתאום עם המועצה.

18. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188,189 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"י המועצה המקומית.

19. נטיעות עצים ושמירתם:

א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדודך.
ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה, כמו כן, להכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.
ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.

20. ניקוח, תיעול, אספקת מים וביוב:

יש לשמור על הקרקע הדרושה לצרכי ניקוח, תיעול, ביוב ואספקת מים. אין לבצע עבודה כלשהי בשטחים הנ"ל ובמרחק של 1.5 מ' מהם, פרט לעבודות הדרושות למטרה זו. שינוי תווי המערכות הקיימות או המתוכננות יחויב באישור המועצה המקומית ויבוצע על חשבון מבקשי ההיתר. אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתית של המועצה המקומית ובאשר הועדה ורשות הניקוח האזורית.

21. בזק:

כל מבקש היתר בניה חייב בתאום עם חברת בזק.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ובקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלקה הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים
8 מטרים	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מטרים	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21 מטרים	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

23. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

24. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה הישוב שטחים ואחוזי בנייה בהכניות ובהיתרים תשל"ב 1992.

עמ"י תכנית ג/מ 8588 מאושרת.

הערות	מס' יח"ד מכסי' לדונם	גובה		אחוזי בנייה מכסימלי							קו בנין *			שם האזור	
		מכסימלי סה"כ	מס' קומות	סה"כ	כיסוי	שטחי שירות	שימושים	עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
בהתאם לתכנית מאושרת ג/מ 55															
														קו הבנין לפרגולות בלבד יהיו אפס בחליף אישור והסכמת השכן על גבי הבקשה	מגורים א'

* תורת העברת אחוזי בנייה מעל מפלס כניסה למתחת המפלס באישור הועדה המקומית ובתנאי כי סה"כ השטחים ישמרו.
 * מיקום הפרגולה יהא תואם במידת האפשר לתכנית אב טיפוס שהוכנה במקום להקמת מצללות (פרגולות). פרגולות בקו בנין אפס יאושר רק במקרים בהם לא ניתן לדעת הועדה להקים פרגולה בהתאם לתכנית האב טיפוס וביציאה מחדר מגורים.

טבלת איזון שטחים - קיים לעומת מוצע

מוצע		קיים		יעוד
שטח (אחוזים)	שטח (דונם)	שטח (אחוזים)	שטח (דונם)	
86.04	13.11	86.04	13.11	אזור מגורים א'
11.34	1.73	11.34	1.73	דרך מאושרת
2.62	0.40	2.62	0.40	דרך מוצעת
100	15.24	100	15.24	סה"כ

24. חתימות:

עורך התכנית

259.00
 אורנה יחזקאל
 מ.מ.מ.ט
 מועצה מקומית
 יקנעם עלית
 יזם

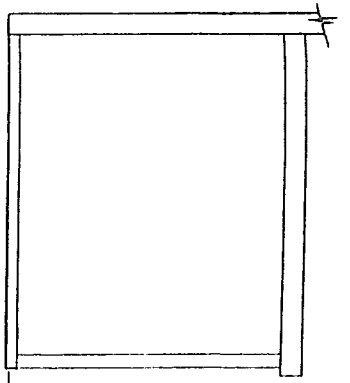
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מבוא העמקים"

מ"מ יקנעם עלית

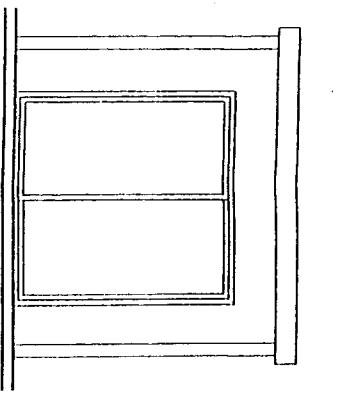
תאריך הכנת התכנית: 30.1.00 תאריך עדכון: 30.4.00

LOGO303

+2.70
+2.50
±0.00

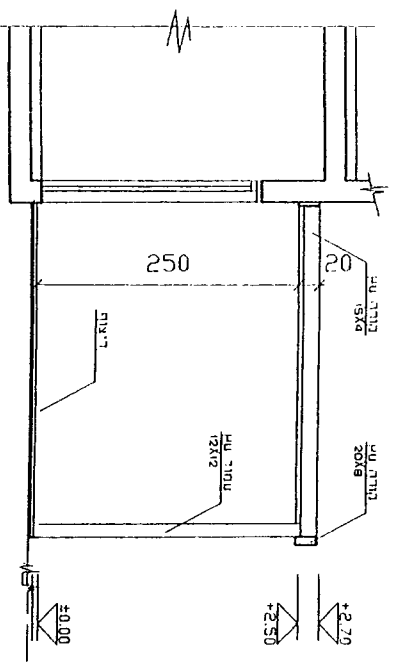


חזית צדדית

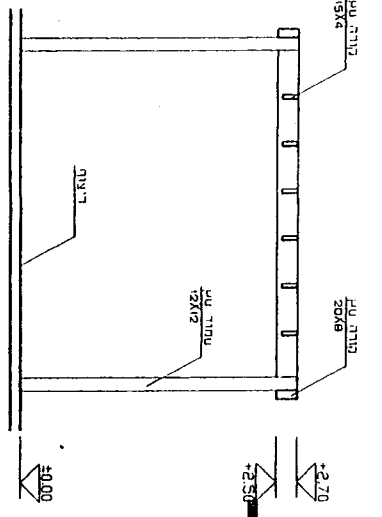


חזית קדמית

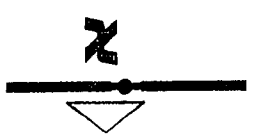
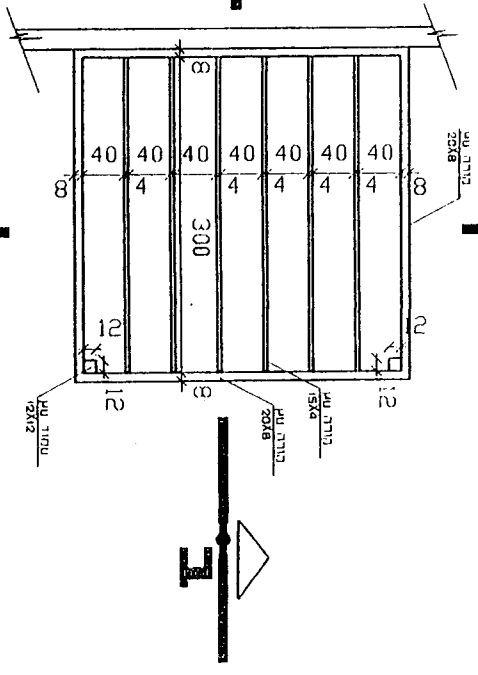
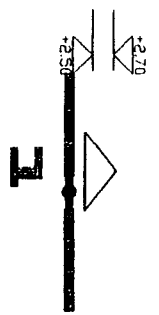
+2.70
+2.50
±0.00



חתך ב'-ב'



חתך א'-א'



תכנית

01

מיפוס א

פרגולה
ק.מ. 1:50

תכנית אב טיפוס

ועדה מקומית מבוא העמקים
הפקדת תכנית מס' 11/12/22/20/20
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 11/12/22 ביום 22.02
יו"ר הועדה

הודעה על חקירת תכנית מס' 11/12/22/20/20
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4890
מיום 23.06.00

התכנית פורסמה להפקדה
בעתונות בתאריך 23.06.00

ועדה מקומית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 11/12/22/20/20
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 11/12/22 ביום 23.06.00
סג"מ תכנון
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 11/12/22/20/20
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4939
מיום 4.12.00

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך