

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

## יקנעם עילית

תכנית מס' ג/ 12223 הסדרת ייעודים לפי מצב קיים בשטח המהווה שינוי ל- ג/ 6539 יקנעם עילית - בתוקף

229050 , 160825		נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש**
71	-	11092
181,180 ,150	-	11093
212	157,215	11094

רשימת עדכונים:

מטרת העדכון	תאריך
עריכה ראשונית לעיון	17 , ספטמבר 2000
עריכה לדיון ראשון	23.10.00
עדכונים בהתאם להנחיית מ.מ.י	08/03/001
עדכונים להפקדה	01.05.2001
7X להפקדה	19.01.2004
7X לתוקף	27.06.04

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 12223  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 30.6.04 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

yokneam/3062

הודעה על אישור תכנית מס. 12223  
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5343  
 מיום 14.11.04

פרק א'

1. שם התכנית וחלות.....תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת" מס' ג / 12223 הסדרת ייעודים לפי מצב קיים בשטח, המהווה שינוי לג/ 6539 בתוקף.  
התכנית תחול על השטח הכלול בגבולות התכנית, כמסומן בתשריט.
2. תחום שיפוט מוניציפלי..... מועצה מקומית יקנעם עילית.
3. המקום..... יקנעם עילית, רח' צומת היסמין - הוורדים.
4. התשריט..... יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית
5. שטח התכנית..... סה"כ 1.27 דונם
6. גוש..... גוש 11092 ח'ח'71, גוש 11093 ח'ח'150, 181, 180, גוש 11094 ח'ח'212, ח'ח'215, 157
7. בעל הקרקע..... מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580 נצרת עילית 17105
8. יוזם התכנית..... מר גבי יחזקאל - ת.ז. 74876269 רח' היסמין 45 - יקנעם עילית טל: 04-9893963
9. עורכת התכנית..... צביה גולד - אדריכלית, אלונים 22 נצרת עילית; טל : 06-6571418 פקס: 04-6020704
10. יחס לתכניות אחרות..... תכנית זו מהווה שינוי ל- ג/ 6539 במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת, המחייבת במקום ומתיחסת לשטחים הכלולים בתחום התכנית, ולכשתאושר - תכנית זו תהא עדיפה.
11. מטרת התכנית..... הסדרת ייעודים לפי מצב קיים בשטח. עיקרי התכנית יהיו שינויי ייעוד ממגורים מעורב מסחר למגורים א' ושצ"פ וקביעת הוראות זכויות בנייה.
12. מסמכי התכנית..... התכנית כוללת תקנון בן 8 עמודים, וכן תשריט 1:1250, 1:500, ומפה מצבית מעודכנת בק.נ.מ. 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד ממנו

## 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
קו ירוק מקוקו ומספר מחוק	.....	חלקה לביטול
גבול מגרש ומספרו	.....	קו שחור ומספר בתוך עגול
חום	.....	דרך קיימת/ מאושרת
מגורים ומסחר	.....	אלכסונים אפור כתום
מגורים א'	.....	כתום
שצ"פ - פ	.....	ירוק
שטח למוסדות ציבור	.....	חום מותחם חום כהה
שטח מעורב מסחר ומגורים	.....	אלכסונים כתום אפור
מס' ברביע העליון -	.....	מס' הדרך
מס' ברביעים הצדיים	.....	קו בנין מותר
מס' ברביע התחתון	.....	רוחב הדרך
קו צהוב מקוקו	.....	להריסה

**פרק ב': פירוט מונחים**

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

**פרק ג' : רשימת תכליות****1. דרך מאושרת - חום**

ישמש למעבר כלי רכב מעבר תשתיות, מדרכות, גיבון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

**2. אזור מגורים א' - כתום**

ישמש לבניית בתים חד - וזו משפחתיים בשתי קומות - בבנייה עצמית. תותר בניית תוספות במסגרת טבלת זכויות ומגבלות בנייה.  
גובה הבית הסופי לא יעלה על 8 מ' וימזד בכל נקודה של הבית ביחס למפלס רצפת הכניסה +000. כמו כן תותר בנייה בקומת מרתף (במפלס 260 -). בגובה פנימי נטו 235 ס"מ מכס.  
לא יותר כל מבנה ארעי לתכלית כלשהי - שאיננו חלק מהמבנה הקיים או המורחב להוציא סככת חניון.

תותר הקמת חניון בקו בנין קדמי 1 מ' וצדדי 0, בגובה עד 2.50 מ' ובשטח עד 25 מ"ר. במגרש זה קיים מקלט ציבורי, פעיל, שנבנה לפני שנים רבות לשימוש הציבור. המקלט נבנה לפי צרכי השעה ולפי תקנות הג"א דאז. המקלט נבנה בחלקה 157.

המקלט לא ייהרס, תישמר זכות שימוש ומעבר למקלט הציבורי כפי הקיים (כניסה מרחוב תחתון). שטח המקלט שהינו מקלט "תת קרקעי" ימשיך לשמש את הציבור ושטחו לא יבוא בחישוב השטחים הכללי למגורים ו/או לשטחים משניים למגרש זה. שטח המקלט התת קרקעי, לא יגרע מזכויות הדייר בעל הזכות בחלקה.

## 2. שצ"פ - ירוק

ישמש כרחבת כניסה למקלט הציבורי הקיים, לגינון ולפתוח.

## 3. דרך - חום

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

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
2	578 מ"ר	מגורים

### טבלת יעודי שטחים ו- % בניה

יעוד השטח	בתשריט	שטח (דונם)		שטח (%)	
		קיים	מוצע	קיים	מוצע
דרך קיימת	כביש אספלט	0.45	0.45	35	35
מגורים מסחר	אלכסונים כתום/אפור	0.82	0	65	0
מגורים א'	כתום	0	0.68	0	54
שצ"פ	ירוק	0	0.14	0	11
סה"כ		1.27	1.27	100	100

### פרק ד' - תנאים למתן היתר בניה.

א. הבקשה להיתר בניה וכל עבודות סלילה ופתוח, תכלול תכנית בנוי ופתוח, תכנית דרכים ותנועה, תאור דרכי ניקוז, מיקום תאורה, מיכלי אשפה ומבני תשתיות טכניות. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פתוח באישורו של מהדס הועדה תכנית פתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה

ותקשורת, עיצוב הפריטים המבונים, תיאור הגימור, גיבון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.  
לא תנתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.  
ב. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז.

## פרק ה' - הערות מיוחדות

### 1 חלוקה

תנאי להוצאת היתר בנייה, הגשת תשריט אחד וחלוקה לועדה המקומית ואישורה.

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וידשמו 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לוועדה המקומית שתאשר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 4. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

### 5. גדרות:

גידוד האתר יעשה ע"י המבצע תוך המנעות מפגיעה בסביבה הקרובה בכל הקשור בנושאי חזות, ניקוז וסחף קרקע. תותר בנית אבן לקט או אבן שונה התואמת את המבנה, לגובה משתנה לפי צרכי הסופוגרפיה, אך בשום מקרה לא יותר גבוהה מ- 120 ס"מ מעל פני הקרקע בצידה הגבוה. כמו כן תותר גדר דקורטיבית גבוהה מחומר מתכתי,

### 6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן היתר בניה תבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

חניון שייבנה בקו קדמי 1 מ', וצדדי 0, ניקוזו יהיה לכוון מגרש המבקש.

### 7. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

### 8. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם:

א. 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 הכולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	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 ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. 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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. כל זאת בהעדר אישור אחר, בכתב, מחברת החשמל.

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

**9. 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, ובצועם בפתל.

**10. הוראות הג"א:**

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

**11. 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, תבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**ג. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**ד. מתקנים להוצאת אשפה - סידורי הוצאת האשפה מן האתר יסוכמו עם**

הרשות המקומית; מיקום איסוף האשפה יאותר ע"י תכנית ההיתר ויסוכמו צורות איסוף האשפה לפי התקנות המתחייבות בעיר - כל הנ"ל בכפוף לתקני משרד הבריאות.

ה. טלפונים - כל חיבורי הטלפונים יהיו תת קרקעיים.

**12. פיצויים**

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/ או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התויב מתחייב יחס התכנית לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב בו.

**7. השבחה - היטל השבחה יגבה כחוק.**

**טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבניה  
חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב 1992**

מספר מבנים למגרש	גובה בניה מ'כס'		סה"כ	ליכוי קרקע	שטח שטח בניה מ'כס'		שטח שטח בניה מ'כס'		מחזור מפלט כניסה	מחזור מפלט כניסה	קני בתי		גודל מגרש מ'מ"ל (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטר	מס' קומות			שימושים עיקריים	שטחי שירות	מותרת מפלט כניסה	מותר מפלט כניסה			קדמי	אחורי		
2	8 מ'	2 קומות	+ 90% 25 מ'ר	38%	5% + 25 מ'ר	85%	25%	65%	מגורים	מגורים	(*)	(*)	600 מ'ר	מגורים 'א
1)	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה
1)	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה
1)	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה
1)	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה	מגורים מפלט כניסה

(\*) לפי תשריט - קו אדום מקוקו, הקמת חניה תומר בקו בנין קדמי 1 מ' וצדדי 0, תוך הקפדה על ניקוחה לכוון המגרש של המבוקש  
(\*\*) הועדה רשאית לנייד % בנייה ממעל מפלט כניסה למתחת למפלט כניסה

עורכת התכנית צביה גולד- ארכ'

צביה גולד - אדריכלית  
רח' אלונים 22, גבעתיים  
מיקד 1700 טל 065-71418

04.07.04

**חתימות**

יוזם התכנית : מר גבי יחזקאל

בעל הקרקע: מ.מ.י.