

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי יקנעם עילית

תכנית מפורטת מספר ג/13940

"בית כנסת ברחוב הרימון"

המהווה שינוי לתכניות מספר ג/297 ג/2165

הודעה על אישור תכנית מס. ג/13940
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5337
מיום 31-10-07

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. ג/13940
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום 9.6.07... לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

יוזם ומגיש התכנית: מועצה מקומית יקנעם עילית

עורך התכנית: "תכנון פלוס"

עינבר סטרול-דעבול מרסלה רוטשטיין

פברואר 2004

פברואר 2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
תחום שיפוט מוניציפלי יקנעם עילית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר ג/13940- "בית כנסת ברחוב הרימון", המהווה שינוי לתכניות מספר ג/297 ו-ג/2165.
מטרת התכנית שינוי השטח ממגורים לשטח לבניין ציבור (בית כנסת). התכנית תחול על השטח הכלול בתחום הקו הכחול בתשריטים המצורפים (להלן "התשריטים").

1.2 מקום התכנית:

שטח התכנית מצוי בתחום מועצה מקומית יקנעם עילית.
נ.צ. מרכזית מזרח: 160.104 צפון: 229.329

מצב רשום:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
11110	-	12, 2
11495	-	101

מצב קודם:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
11495	-	79, 71, 68, 31

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית 1.445 דונם (מדידה ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עילית 17000
טל: 6558211-04 פקס: 6560521-04

יוזם ומגיש התכנית: מועצה מקומית יקנעם עילית
ת.ד. 1 יקנעם עילית 20692
טל: 9596031-04 פקס: 9894641-04

עורך התכנית: "תכנון פלוס"
עינבר סטרול-דעבול מרסלה רוטשטיין
ת.ד. 3852 חיפה 31037
טל/פקס: 6398982-04

1.5 יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר ג/297, מאושרת מתאריך 30.10.86 ולתכנית מפורטת מספר ג/2165 - "השלמה ברכס סולתם", מאושרת מתאריך 17.4.80.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. 8 עמודים של הוראות תכנית - מסמך מחייב.
- ב. שני תשריטים (מצב קיים ומצב מוצע) בקני"מ 1:500 - מסמכים מחייבים.
- ג. נספח מדידה בקני"מ 1:250.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
ינואר 2003	עדכון 1
ספטמבר 2003	עדכון 2
אוקטובר 2003	עדכון 3
פברואר 2004	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 באור סימני התשריט:

פירוט האזורים, השטחים והסימנים בתכנית:

א. גבול התכנית	קו כחול עבה
ב. גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
ג. איזור מגורים	שטח צבוע כתום
ד. שטח למסחר	שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה
ה. שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
ו. שטח לבניין ציבור	שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה
ז. דרך קיימת	שטח צבוע חום בהיר
ח. מתקן להריסה	שטח צבוע צהוב
ט. קו בניין מוצע	קו שחור מקווקו
י. גבול גוש	קו שחור משונן
יא. מספר גוש	מספר שחור
יב. מספר חלקה	מספר שחור מוקף בעיגול
יג. גבול חלקה	קו ירוק
יד. גבול מגרש מוצע	קו שחור דק
טו. מספר מגרש מוצע	מספר שחור מוקף באליפסה
טז. מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך
יז. קו בניין קדמי, במטרים	מספר ברבע הצדדי של עיגול בדרך
יח. רוחב הדרך, במטרים	מספר ברבע התחתון של עיגול בדרך

1.10 טבלת שטחים:

ממצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
-	-	75.09	1.085	איזור מגורים
75.09	1.085	-	-	שטח לבניין ציבור
24.91	0.360	24.91	0.360	דרך קיימת
100.0	1.445	100.0	1.445	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

שינוי ייעוד השטח מאיזור מגורים לשטח לבניין ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות מים, ניקוז, ביוב, חשמל ואשפה.
- קביעת הוראות וזכויות בנייה.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטח לבניין ציבור: יישמש לבית כנסת ומועדון לקהילה האתיופית.

דרך קיימת: לא תותר כל בנייה פרט לעבודות פיתוח וגינון לכבישים, למדרכות, למעברים להולכי רגל ולעגלות, מתקני ניקוז, בריאות ותאורה.

3.2 סבלת זכויות והגבלות בנייה:

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל ממש (מ"ר)	קווי בניין מניימלים במטרים			שטח בנייה מקסימלי / אחוזי בנייה							
		צדדי	אחורי	קדמי	שטח שימוש עיקרי	שטחי שירות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	גובה בנייה מקסימלי		
שטח לבניין ציבור	1,085	לפי קו שחור מקווקו בתשריט			80%	20%	80%	20%	50%	100%	2	9
					מפלס הכניסה*	מפלס הכניסה	שימוש עיקרי	שטחי שירות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים**
					868 מ"ר	217 מ"ר	868 מ"ר	217 מ"ר	542 מ"ר	1,085 מ"ר		

* תותר העברת אחוזי בנייה ממפלס הכניסה אל מותרת למפלס הכניסה, בתנאי שסה"כ אחוזי בנייה יישמר, באישור ועדה מקומית.
 ** הגובה נמדד מרצפת הכניסה לבניין.

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים של מועצה מקומית יקנעם עילית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבל היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של המועצה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

4.1 לא ינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

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

הערה

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

4.2 אין לבנות מבנה מעל כבלי 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 1,000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4.3 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 המועצה המקומית. לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא ינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות:

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' בחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 בחוק זה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) בחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

2. אלמנטים להריסה:

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

3. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ואו השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב היזם לשפות את הועדה בכל סכום שתחוייב בו.

4. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות למים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

7. סידורים לנכים:

קבלת היתר בנייה לבניין ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

8. חניה:

יותקנו חניות על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983.

9. זמן הביצוע:

תוך שלוש שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אך בה כדי להקנות לה זכיון יחוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית, ע"ד לא הוקמה השטח ובהתם עמנו הסכם מהאים בלינו ו/או החתימתנו זו בונה במקום הסכמת כל ג' וזאת בשטח הנדון ו/או כל דשות מוסמכות, לפי כל חוקה ודפ"י כל ג'.

לפינו הסכר סוף הזכה, מזה כי את השטח זה ייעשה על ידינו הסכם כונן וזכיון בהתאם לתכנית אין בחתימתנו זו הוצרה או דוחקה במקום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרשש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת הקשורה לנו מכוח הסכם כאמור ודפ"י כל דין, שכן החתימתנו

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

מועצה מקומית יקנעם ~~מג' 10~~ ורק מנקודת מבט תכנונית.

יחם ומגיש התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

אדר / מ. ז. סקה
~~מחוז הצפון~~
מ.מ. ויקנעם עילית
12.7.04

"תכנון פלוס"

עורך התכנית:

עינבר סטרול-דעבול מרסלה רוטשטיין . מרסלה רוטשטיין עינבר סטרול-דעבול

"תכנון פלוס"

ת.ד. 3852 חיפה 31037
טל./פקס: 04-8248269
טל./פקס: 04-9593377