

14-11-1996

נתקבל
חוק מס'

בסמכות הועדה המקומית

מחרוזת הציפון .

מרחב תכנון מקומי - " מבוא העמקים "

יקבעם עיריית

תכנית בנין עיר מפורטת מס' ג/1/מע/7697/006

שינוי לתכנית ג\ 8056 - מופקדת ; ג/7679

גוש 11083 ח.ח. 12, 13, 14 .

(ג/1/מע/7697/006 - הגדלת שטח למבני ציבור)

רשימת עדכונים:

תאריך	משרת העדכון
6.2.96	לדיון בוועדה המקומית מבוא העמקים
23.5.96	להפקדה בוועדה המקומית כפוף להחלטה מ-19.3.96
10.10.96	לדיון לתוקף, כפוף להחלטה הו. המקומית מיום 17.9.96

מחוז הצפון / מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית
תכנית בנין עיר מפורטת מס' ג /
המהווה שינוי לתכנית ג\8056 מופקדת, ו-ג\7679 בתוקף

פרק א

1. שם התכנית וחלות.....תכנית זו תקרא "תכנית בנין ערים מפורטת" מס' ג / לשנת 1995, מהווה שינוי ל- ג\8056(מופקדת)ו-ג\7679 (בתוקף). התכנית תחול על השטח הכלול בגבולות התכנית, כמסומן בתשריט המצורף ואשר יקרא להלן "תשריט"
2. המקום .. יקנעם עילית, רח' אלונים.
3. התשריט.....יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. שטח התכניתסה"כ כ- 5 דונם
5. גוש 11083.
6. חלקות.....חלק מחלקות 12, 13, 14,
7. בעל הקרקע.....מנהל מקרקעי ישראל.נצרת עילית.טל:06-558211-06 פקס:06-560521
8. ירוזם התכנית.....מועצה מקומית יקנעם עילית. ת.ד.1 טל:04-9893137-04, פקס: 04-9894641
9. עורכת התכנית.....צביה גולד- אדריכלית, אלונים 22 נ.ע. טל/פקס 06-571418
10. יחס לתכניות אחרות...תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג\8056(מופקדת) ו-ג\7679 שבתוקף. במקרה של סתירה או אי התאמה בין הנוראות תכנית זו לתכנית אחרת, המחייבת, במקום ומתייחסת לשטחים הכלולים בתחום תכנית זאת, ושתאושר - תכנית זו תהא עדיפה.
11. מטרת התכנית.....לשנות יעוד השטח ממגורים לשטח למבני ציבור.
12. מסמכי התכנית.....2. גליונות תשריט: גליון מס'1 בקנ"מ 1:1250 + גליון מס' 2 בקנ"מ 1:500 חוברת תקנון בן 8 עמודים. התשריטים והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית .

באור סימני התשריט.

- קו כחול עבה.....גבול תכנית
- כתום.....מגורים א'
- חום תחום חום כהה.....שטח למבני ציבור
- חום.....כביש/דרך קיימת
- מס' ברבע העליון של העיגול.....מס' הדרך
- מספרים ברבעים הצדדיים של העיגול....מרווחים קדמיים מינימאליים
מקו הדרך.
- מס' ברבע התחתון של העיגול.....רוחב הדרך.
- קו דק, ומס' ולאות.....גבול מגרש ומספרו
- קו דק ומס' בעיגול.....גבול חלקה ומספרה
- קו משונן ומס' גדול.....גבול גוש ומס'
- שטח מרושת אלכסונים.....חניה לאורך הדרך.

פ ר ק ב' פ י ר ו ט מ ו נ ח י מ .

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.....תכנית בנין ערים מפורטת מס' 1/ג/מע/7697/06,
המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג\8056 (מופקדת) ,
וג/7679 (בתוקף), בגבולות המתוחמים בקו כחול עבה.
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-1/ בניה בתכניות ובחתיים 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, מדוכה, תכנית, ת. מתאר,
ת. מפורטת, ת. פרצלציה.

פ ר ק ג' : ר ש י מ ת ת כ ל י ו ת

1. דרך קיימת - חום.

לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח וגינון לכבישים, למדרכות, למעברים להולכי רגל ולעגלות, מתקני ניקוז, בריאות ותאורה - הכל באישור הועדה המקומית וכפוף לתקני משרד התחבורה. אין להניח כל מערכות תקשורת, חשמל, בידוד וכיו"ב, אלא באישור מפורש של הרשות המקומית.

2. שטח למבני ציבור - חום מותרים חום כהה.

השטחים מיועדים למבני ציבור לשימושים המותרים בחוק התכנון והבניה למטרה זו.

היתרי בניה ינתנו על סמך תכנית הבינוי המאושרת - גליון מס' 2 מתוך 2 גליונות. השטח כולו יחולק בין 3 מבנים

המבנים יתוכננו תוך התייחסות לטופוגרפיה, השתלבות בנוף ויצירת קשר פיסי של מעבר הולכי רגל בין שני הרחובות, "האלונים" "היקינמון". המעבר המקשר בין שני הרחובות ייבוצע במסגרת עבודות הפתוח והבניה במגרש מס' 3. קשר הולכי הרגל יהיה פתוח למשתמשי כל המבנים וישרת את כל אוכלוסיית העיר.

המבנים המותרים יהיו בני 2 קומות ובגובה מירבי של 10 מ' - בכל נקודת חתך של המבנה. תותר כניסה למבנה מכל אחד מן הרחובות הסמוכים, וכן ממעברים פנימיים שיתוכננו בגבולות המגרשים.

במסגרת המבנים תותר הקמת קפיטריה לשימוש באי המבנה הציבורי בלבד. הקפיטריה תהיה חלק אינטגרלי של המבנה (של קומפלקס המבנים) ותבנה יחד עם בניית המבנה כחלק ממנו.

החנייה תתבצע בגבולות החלקות והמגרשים ולאורך הדרכים הסמוכות. כפוף לתקן מחייב של מש' התחבורה התקף בעת מתן ההיתר.

הערות	קו בנין צדדי מ'	קו בנין אחורי מ'	קו בנין קדמי מ'	
1 מבנה תחנה לבריאות המשפחה	3	3	5	מגרש מס' 1 שטחו כ- 1.1 ד'
1 מבנה מועדון יום לקשיש	3	3	5	מגרש מס' 2 שטחו כ- 1 ד'
לתכנון בעתיד מבנה + תכנון סביבתי מיוחד	מע' - 3 מז' - 8	5	5	מגרש מס' 3 שטחו כ- 1.7 ד'

טבלת שטחים ואחוזי בניה

מס' יח' סה"כ	צפיפות נטר/ מס' יחידות	גובה בניה מכס'		אחוזי בניה ושטח בניה מכס'							קווי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האיזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
3 מננים	1 מונה במגרש	2	10	130% מר	65% מר	10% מר	120% מ"ר	65% מר	65% מ"ר	65%	65%	לפי תשריט בינוי (גליון מס' 2)	800 3 מגרשים	מבני ציבור (כללי)	
		אסורה הבניה		אסורה הבניה			אסורה הבניה			אסורה הבניה			דרכים וחניה		

טבלת יעוד שטחים ואחוזים

שטח (%)		שטח (דונם)		צבע	יעוד השטח
מוצט	קיים	מוצט	קיים		
29	29	1.4	1.4	חום חום תחום חום	דרך קיימת למאושרת שטח מבני ציבור
71	0	3.5	0		
100	---	4.9	---		

פרק ז' - הערות מיוחדות.

1. הפרשות לצרכי ציבור - חלוקה ורישום.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 188 ב', תשכ"ח 1965. השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לתשריט, כל הדרכים והשטחים הציבוריים ירשמו ע"ש הרשות המקומית ויהיו באחריותה.

2. הגדרת גבול מגרש ושטח

גבולות המגרשים ושטחים יהיו בהתאם לגבולות המופיעים בתשריט או כפוף לשינויים בגבולות אלה אשר יעשה עפ"י מפת מזידה ערוכה ע"י מוזד מוסמך, ובאישור מינהל מקרקעי ישראל והרשות המקומית.

3. עיצוב ארכיטקטוני.

הבניה בשטח תעוצב עיצוב ארכיטקטוני מגובש, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה, תוך התייחסות והתחשבות במיקומו של המבנה במרקם העירוני, (סמיכות לבניני מגורים, מיקום לאורך דרך פנימית ראשית, וכיו"ב).

המעטפת החיצונית של המבנה וכל חמרי הגימור יהיו עמידים לפגעי אקלים. לא תהיינה מערכות חיצוניות גלויות לא מעוצבות על הקירות החיצוניים, לא ימוקמו מזגנים על הקירות החיצוניים באופן אקראי ולא מתוכנן - אלא יזכו למיקום מוצנע על החזית.

הבניה תותר לגובה מירבי של 10 מ' בכל נקודת חתך של המבנה. הבנין יהיה בן 2 קומות מכסימום (בכל נקודת חתך של המבנה).

לא יכתן אישור ע"י הועדה המקומית לציבור חשמל אלא לאחר שתבוצענה עבודות הפתוח, יסללו החניונים הנחוצים לשירות המבנה - כפוף לתקן החנייה המחייב. מקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט.

4. גדרות.

הועדה המקומית תתיר בניית גדר, שגובהה המירבי 1.2 מ' מעל מפלס הדרך בבנייה מסיבית. תותר הקמת גדר דקורטיבית - (שבכת מתכת וכיו"ב) מעל הגדר הבנוייה לכל גובה מבוקש. מיקום הגדר, אופיה וצורתה לא יפגעו בפיתוח הסביבתי הקיים, בניקוז הטבעי של השטח ובשמירה על מעברים הנחוצים לכלל הציבור.

5. הקמת תחנת טרנספורמציה.

תותר הקמת תחנת טרנספורמציה - כפוף לדרישות חברת חשמל - במרווח 0 בגבול המגרש. (התחנה לשירות מבני הציבור שבמגרש זה)

6. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם.

א. אסורה הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים
מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין ההיטל הקיצוני
והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב
ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	עד 220 ק"ו	2 מ'
בקו מתח גבוה	עד 110 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון	עד 150 ק"ו	9.5 מ'
בקו מתח עליון	עד 150 ק"ו	10 מ'

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלים של חשמל, ברשת תת קרקעית,
ולא במרחק הקטן משני מ' מכבלים אלה. כל זאת בהעדר אישור
אחר, בכתב, מחברת החשמל.
ג. לא יבוצעו בשטח התכנית כל טרנספורמטורים על עמודים.
ד. הנחת קווי חשמל תהיה תת קרקעית.

7. מיקלוט ומיגון.

לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם עמד בדרישות המיגון וכיבוי האש.

8. שירותים.

- א. **מים** - מקור למי שתייה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית.
המים יחולקו למבנה באמצעות צינורות מים מרכזיים.
ב. **ביוב** - המבנה שיוקם בשטח התכנית יצויד במערכת
צינורות וכלים סניטריים.
בעלי המבנה ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת
קווי ביוב בשטח התכנית וחיבורם למערכת הביוב.
ג. **מתקנים להוצאת אשפה** - ע"פ הנחיות הרשות המקומית.
ד. **ניקוז מי גשם** - יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או
ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצנורות תת
קרקעיים בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
ה. **הידרנטים** - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש
לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.
ו. **אספקת גז** - אספקת הגז למבנה תעשה בהתאם
לתקנות הבטיחות ובאישור הרשות המקומית.
לא תותר התקנת מכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.
ז. **טלפונים** - כל חיבורי הטלפונים יהיו תת קרקעיים.

9. שמירת מרחק מקורי מים.

אסורה כל בניה במרחק הקטן מ-10 מ' מקורי מים ראשיים של מקורות למעט דרכים, גינות, גדרות וכיו"ב.

10. חניה.

תכנית חניה לשירות המבנה הציבורי תתבצע בגבולות המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה תשמ"ג.
תכנית מפורטת של פיתוח וחניה תוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הגשת הבקשה לקבלת היתר הבניה.

11. השבחה.

מס השבחה יגבה כחוק.

ח ת י מ ו ת :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת עורך התכנית :

חתימת המועצה המקומית

ועדה מקומית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 006/7697/מ/ז/א
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 12/96 ביום 12/9/96
סמיכל תמון
י"ד יערה

הודעה על אישור תכנית מס' 006/7697/מ/ז/א
פורסמה בלוחון המקומי
מיום _____