

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים  
תחום שיפוט מוניציפלי יקנעם עילית

**תכנית מפורטת מס' 1/מע/מק/במ/55/27**

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (4)

**"בית כנסת היכל ישראל"**

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/55

**יוזם ומגיש התכנית:** מועצה מקומית יקנעם עילית

**עורך התכנית:** "תכנון פלוס"  
עינבר סטרול-דעבול מרסלה רוטשטיין

מרץ 2002

מרץ 2002

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים  
תחום שיפוט מוניציפלי יקנעם עילית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית:**

תכנית מפורטת מס' 1/מע/מק/במ/27/55 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (4) - "בית כנסת היכל ישראל", המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/במ/55 - רמות יקנעם. מטרת התכנית שינוי קו בניין בשטח המיועד על פי ג/במ/55 לבנין ציבור (בית כנסת), הכלול בתחום הקו כחול בתשריטים המצורפים (להלן "התשריטים").

**1.2 מקום התכנית:**

שטח התכנית מצוי בתחום מועצה מקומית יקנעם עילית, בשכונה הקרויה "גבעת יערה".

נ.צ. מרכזית מזרח: 158.506 צפון: 227.916

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
11835		20 19	מצב רשום
12565	511	902	מצב ארעי

**1.3 שטח התכנית**

שטח התכנית 2.031 דונם (במדידה ממוחשבת).

**1.4 בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

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

עורך התכנית: "תכנון פלוס"  
עינבר סטרול-דעבול מרסלה רוטשטיין  
ת.ד. 3852 חיפה 31037  
טל./פקס: 04-9593377 04-8248269

## 1.5 יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/55 - רמות יקנעם, מאושרת מ-13.8.92.  
על תכנית זו תחולנה כל הוראות ג/במ/55 לכל עניין שאינו מפורט בתכנית זו.

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

## 1.6 מסמכי התכנית:

- א. 9 עמודים של הוראות תכנית - מסמך מחייב.
- ב. שני תשריטים (מצב קיים ומצב מוצע) בקני"מ 1:250 - מסמכים מחייבים.

## 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
יולי 2001	עדכון 1
מרץ 2002	

## 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. שטח לבניין ציבור	שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה
ד. איזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
ה. שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
ו. איזור חקלאי	פסים אלכסוניים בצבע ירוק
ז. דרך קיימת	שטח צבוע חום בהיר
ח. קו רחוב	קו אדום
ט. קו בנין	קו אדום מקוטע
י. מספר גוש רשום	מספר שחור
יא. גבול גוש ארעי	קו סגול משונן
יב. מספר גוש ארעי	מספר סגול
יג. גבול חלקה רשומה	קו ירוק
יד. מספר חלקה רשומה	מספר ירוק
טו. גבול חלקה ארעית	קו שחור
טז. מספר חלקה ארעית	מספר שחור בסוגריים
יז. מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך
יח. קו בנין קדמי, במטרים	מספר ברבע הצדדי של עיגול בדרך
יט. רוחב הדרך, במטרים	מספר ברבע התחתון של עיגול בדרך

## 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
63.4	1.288	63.4	1.288	שטח לבניין ציבור
36.6	0.743	36.6	0.743	דרך קיימת
100.0	2.031	100.0	2.031	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרת התכנית:

שינוי קו בנין לשטח המיועד לבנייני ציבור לצורך הרחבת בית כנסת קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- קביעת הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות מים, ניקוז, ביוב, חשמל ואשפה.
- קביעת זמן ביצוע.

### פרק 3 - הוראות התכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

שטח לבניין ציבור: על פי תכנית מאושרת ג/במ/55.

דרך: על פי תכנית מאושרת ג/במ/55.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי				קווי בנין מינימליים במטרים			גודל מגרש (מ"ר)	שם האיזור (שימושים עיקריים)		
	מס' קומות	מתחת למפלס הכניסה	מעל * למפלס הכניסה	סה"כ	שירות	עיקרי	קדמי			אחורי	צדדי
*							5 מ'	1 מ'	6 מ' או לפי תשריט	1,288	שטח לבניין ציבור
על פי תכנית מאושרת גבמ/55											

\* תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בתנאי שסה"כ אחוזי בנייה יישמר, באישור ועדה מקומית.

\*\* הגובה נמדד מרצפת הכניסה לבניין.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:

##### 1. תכנית בינוי:

כתנאי למתן היתר בנייה תוגש תכנית בינוי לביצוע שתאושר על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול:

- 1.1 קביעת בינוי להצבת בניינים במגרש, כולל חתכים לאורך ובניצב לדרך.
- 1.2 קביעת מפלסי החניה, מפלס 0- (ק"ק) של הבניינים, ומיקום מערכות תשתית עילית ותת קרקעית ומתקני הנדסה ואצירת אשפה.
- 1.3 קביעת שטחי גינון, איפיון צמחייה, מיקום קירות תומכים, מסלעות וגדרות.
- 1.4 קביעת חומרי בנייה ופרטים אופייניים, כולל עיצוב גגות, בליטות ופתחים.

##### 2. הוראות עיצוב אדריכלי:

- 2.1 עיצוב הגדרות וחומרי הבנייה יהיו על פי הוראות מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הועדה המקומית. גובה מירבי לגדרות בנויות בחזית יהיה 1.20 מ' או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה. גובה מותר לגדרות בנויות מאחור או בצד המגרש 1.80 מ'; מעל גובה זה בהסכמת השכן הגובל.
- 2.2 לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של מרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא על פי התכנית שאושרה במתן היתר בנייה.
- 2.3 מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- 2.4 המזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבנייה, ויותקנו על פי תכנית שתאושר על ידי מהנדס המועצה, כולל הכנה לניקוז מוסדר.
- 2.5 לא תותקן צנרת כלשהי חשופה על גבי הקירות החיצוניים של הבניין. החיבורים למים, חשמל, טלפון, מחשבים, טלוויזיה וכו' תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותחוברנה למבנה בצורה פנימית.
- 2.6 כל המתקנים שעל הגג - קולטים, דודים, יציאות, ארובות, אנטנות, פתחי איורור וכדומה, יכללו בבקשה להיתר וישולבו בעיצוב הגגות. דודים יהיו מוסתרים.
- 2.7 מיכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי מהנדס המועצה, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.
- 2.8 עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס המועצה כחלק מהיתר הבנייה.

2.9 בהתאם לאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בנייה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב והעמדת המבנים, או לרמת הפרוט.

### 3. הוראות לפיתוח סביבתי ונופי:

תכנית הבינוי תקבע את פרטי פיתוח השטח, בהתחשב בשיקולים סביבתיים ונופיים, תוך שמירה על צביון הרמוני ובתוך מניעת חציבות ושפכי עפר מחוץ לתחום המגרש.

#### ב. תשתיות:

##### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים של מועצה מקומית יקנעם עלית. 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 לבנין 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 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	5.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 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.

## **ג. 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 יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

### **2. פיצויים:**

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

### **3. תנאים לביצוע התכנית:**

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

### **4. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ולשביעות רצון מהנדס המועצה. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**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 ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבנייה.

**8. זמן הביצוע:**

תוך שלוש שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

**פרק 4 - חתימות**

**בעל הקרקע:**

מינהל מקרעי ישראל

**יוזם ומגיש התכנית:**

מועצה מקומית יקנעם עילית

**עורך התכנית:**

"תכנון פלוס"

**אדר' אילן סקה**  
מחברת המועצה  
מ.מ. יקנעם עילית  
18.3.02

מרסלה רוטשטיין עינבר סטרול-דעבול  
**"תכנון פלוס"**  
ת.ד. 3852 חיפה 31037  
טל/פקס: 04-8248269  
טל/פקס: 04-9593377

17.3.2008

עינבר סטרול-דעבול מרסלה רוטשטיין

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

החייבתנו הינה לרכזי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכויות יוזם תכנית או לילול זכויות אחרות. עיד לא הוקנתה ושטח ונחתם עינבר סטרול-דעבול ורסלה רוטשטיין באה במקום הסכמת כלל רשויות התכנון המוסמכות. לפי כל חוזה וקניין.

לכינון הסכם זה נכנסו עינבר סטרול-דעבול ורסלה רוטשטיין על ידינו הסכם בניין זה. הסכם זה יכנס לתוקף עם חתימת הודאה או הודאה בקיום הסכם כאמור וזאת ויתור על זכותו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן במטרה או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככח הסכם זה. יתנו דין זה. לנו ניתנת אד ורק ננקודת לכת התחייבות.

מינהל מקרעי ישראל

21.3.02

הודעה על הפקדת תכנית מס' 10/11/2002 / 5081  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2574  
 מיום \_\_\_\_\_

התכנית פורסמה להפקדה  
 בעתונות בתאריך 05.11.02

ועדה מקומית מבוא העמקים  
 הפקדת תכנית מס' 10/11/2002 / 5081  
 הועדה התקבלה והתקבלה מפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 11/01/02 ביום 16.01.02  
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית מבוא העמקים  
 אישור תכנית מס' 10/11/2002 / 5081  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 09/02/02 ביום 13.2.02  
 יו"ר הועדה  
 סגן יו"ר תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 10/11/2002 / 5081  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5131  
 מיום 21.11.02

התכנית פורסמה לאישור  
 בעתונות בתאריך 11.10.02