



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה  
שינוי תכנית מפורטת מס'

מ/231 - הרחבת מושב עמיקם

המהווה שינוי לתכניות מס' :

ג/922 - עמיקם

מ/142 - הרחבה ושינוי לתכנית עמיקם

מ/216 - שינוי סיווג במגרשים קיימים ותוספת מגרשים בעמיקם

מ/216א' - שינוי במגרשים קיימים ותוספת מגרשים בעמיקם.

הוראות התכנית

1. שם ותחולה : תכנית זו תקרא: "תכנית מס' מ/ 231 - הרחבת מושב עמיקם"  
והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית  
זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. שטח התכנית : 140 דונם (מדוד גרפית)

3. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה, בתחומי תחולתה, שינוי לתכניות  
הבאות:

ג/922-עמיקם  
מ/142-שינוי והרחבה לתכנית עמיקם  
מ/216-שינוי סיווג במגרשים קיימים ותוספת מגרשים בעמיקם  
מ/216א'-שינוי במגרשים קיימים ותוספת מגרשים בעמיקם.

4. הקרקעות הכלולות בתכנית :

גוש 11983 חלק מחלקות 1, 5-9, 22, 23, 28-35, 38, 76.

גוש 11984 חלק מחלקות 2, 20, 27, 29-33, 85.

5. בעל הקרקע : מדינת ישראל.

6. יוזם ומגיש התכנית : כפר שיתופי עמיקם

7. עורך התכנית : אדר' אלה מאור, טל' 769778, 765174-04

8. מטרת התכנית :

- א. תוספת 60 מגרשי בניה חדשים למושב לצורך הרחבתו.
- ב. שינוי במיקום ובגודל מגרשים המאושרים עפ"י תכנית ג/922.
- ג. ביטול אזור המלאכה המאושר בתכנית ג/922 והפיכתו לשטח ציבורי פתוח.
- ד. תוספת נחלה חדשה (נחלה מס' 33).
- ה. תוספת מגרש חדש מספר 120 ב', באזור המגרשים המאושרים עפ"י תכנית מס' ג/922.
- ו. קביעת הוראות הבניה בתחום התכנית.

9. הגדרות

"אזור מגורים" : אזור המיועד למגורים והכולל בתוכו מגרשי בניה באזורים  
כלהלן: "אזור מגורים חדש", "מגרשים לבנים ממשיכים",  
"מגרשים לבעלי מקצוע" ומגרש מספר 120 ב'.

"מגרש מגורים חדש" : חטיבת קרקע המוצעת בתכנית זו לבניה והמיועדת להקמת  
בית מגורים (שטח צבוע כתום בתשריט ולו מספר בין 1 ל-60  
ללא תוספת אות עברית).

"נחלה" : יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעיבוד  
חקלאי של הקרקע, לבניני משק חקלאיים ולמגורי בעליו.  
ה"נחלה" כוללת אזור המיועד לבית המגורים ואזור לשימוש חקלאי  
וביניהם סימן שילוב (S), והמהווים יחידת רישום אחת בלשכת רשם  
המקרקעין.

"מגרש ל"בן ממשיך" : מגרש מגורים המיועד לבן של בעל נחלה במושב.  
מספרו של מגרש זה למהספר הנחלה בתוספת האות א'.

"מגרש לבעל מקצוע" : מגרש מגורים המיועד לבעל מקצוע לא חקלאי.  
למגרש זה מספר בן שלוש ספרות בתוספת האות מ'.  
" מגרש מפוצל " : מגרש בניה שנוצר מפיצול השטח המיועד למגורים בנחלה 120  
לשני מגרשי בניה נפרדים (120 א', 120 ב').

10. רשימת התכליות והוראות הבניה

10.1-אזור המגורים (כולל: "אזור מגורים חדש", "בנים ממשיכים", "בעלי מקצוע" ומגרש מספר 120 ב').

מספר היחידות במגרש- באזור זה תותר הקמת בית אחד במגרש ובו דירה אחת.

שטח הבניה המותר- עד 200 מ"ר. שטח זה הינו "שטח עיקרי" ואליו ניתן להוסיף עוד 50 מ"ר "שטחי שרות", כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

מספר קומות- שתי קומות ללא קומת עמודים.

גובה - גובה הבניה המותר הוא כלהלן:  
בבנין עם גג משופע- עד 8.0 מ' בקצה הגג המשופע.  
בבנין בעל גג שטוח- עד 7.0 מ', לא כולל מעקה ביטחון של 0.90 מ'.

כל הגבהים ימדדו ממפלס הקרקע הטבעית במרכז חזית המגרש.

מירווחים- קדמי- כמסומן בתשריט.  
צדדי- 4 מ'  
אחורי- 6 מ'

במגרשים הפונים לשני רחובות ("מגרשים פינתיים") קוי הבנין יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.

10.2 - שטח ציבורי פתוח: ישמש לגינון ונטיעות. תאסר בו כל בניה למעט מתקני גן, תחנות טרנספורמציה וקוי תשתית.

10.3 - דרכים: תאסר בהם כל בניה למעט מבנים לצורכי הדרך וקווי תשתית.

11. תנאים מיוחדים למתן היתרי בניה באזור המגורים.

א. התרי בניה יוצאו רק לאחר הכנת מפת חלוקה למגרשים שבתחום התכנית כולה. המפה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם לחלוקה המסומנת ע"ג התשריט, תהיה חתומה ע"י מינהל מקרקעי ישראל ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה.

ב. לא ינתן היתר בניה, אלא עפ"י מפת מדידה של המגרש. המדידה תציג את המצב לאחר סלילת הדרך הגובלת ואת גובה מפלס המדרכה בחזית המגרש. המדידה תערך ותחתם ע"י מודד מוסמך.

ג. כל בקשה להיתר בניה תהיה חתומה ע"י מ.מ.י וועד הישוב.

ד. מבני עזר - תאסר הקמת מבני עזר בנפרד מבנין המגורים.

ה. חניה - בכל מגרש מגורים יוקצו שני מקומות חניה בתחומי המגרש.

ו. עיצוב אדריכלי - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית, לאחר אישור תכנית זו, לאשר תכנית עיצוב אדריכלית לכלל שטח התכנית, ולהתנות מתן היתרי בניה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את תכנית העיצוב האדריכלית.

12. הפקעה ורישום:

- א. שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש המועצה האזורית אלונה, לפי סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. מגרשי המגורים מיועדים לרישום ע"ש החוכרים לאחר קבלת אישור מאת מינהל מקרקע ישראל.
- ג. יאסר איחוד המגרשים החדשים או חלוקתם בחלוקת משנה .

13. בניה בקרבת קוי חשמל עיליים וכבלים תת קרקעיים

- א. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, שימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע, ביך התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עד 22 ק"ו	2 מ'
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
ברשת מתח עליון עד 100 ק"ו	8 מ'
ברשת מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'

- ב. אין לבנות מעל כבל תת קרקעי ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבל חשמל תת קרקעי ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

14. תשתיות :

- א. ביוב - כל בנין שיוקם בתחום התכנית יחובר לבור רקב ובור סופג שיבנו בהתאם להל"ת (הוראות למתקני תברואה). תכניות פרטניות של הבורות יאושרו ע"י הועדה המקומית בהתאם להנחיות משרד הבריאות. כאשר תוקם מערכת ביוב אזורית, תהיה חובה להתחבר אליה ולבטל את השימוש בבורות סופגים.
- ב. מים - הבנינים יחוברו למערכת המים של המושב, לפי הנחיות משרד הבריאות.
- ג. ניקוז - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פוסה צלונה

תכנית ב.ע. מס' 231/מ

הוסלף להפקדה

בישיבה ה' 44 ביום 10.12.93

יושב ראש הועדה

מהנדס המועצה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פוסה צלונה

תכנית ב.ע. מס' 231/מ

הוסלף לפרו הוקף

בישיבה ה' 52 ביום 30.6.95

יושב ראש הועדה

מהנדס המועצה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 231/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 8.2.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 231/מ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4284

מיום 16.2.95

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום