

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מ/397 א

ביטול פיצול מגרש מנחלה 11 מושב עמיקם

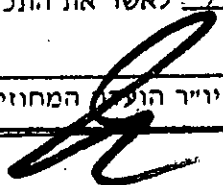
מחוז **חיפה**
 מרחב תכנון **מנשה אלונה** מקומי
 סוג תוכנית **מפורטת בסמכות מחוזית**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
-----------------	--------------

--	--

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. מ/397 א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.6.09 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית



הודעה על הפקדת תוכנית מס' מ/397 א
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5939
 מיום 6.4.09

הודעה על אישור תכנית מס' מ/397 א
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 6004
 מיום 13.10.09

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית מ/297 שחלה על שטח הנחלה היתה חלוקה חדשה ופיצול מגרש למגורים בנחלה מס' 11 במושב עמיקם.
מאחר ומאז אישור התכנית לא הושלם התהליך במנהל מקרקעי ישראל ובפועל מגרש המגורים לא פוצל מתוך הנחלה, מבוקש בתכנית הזו לבטל את פיצול המגרש מתוך הנחלה וליצור נחלה כאשר מגרשים 11/1 ו- 11/2 יאוחדו ויוגדרו כאזור המגורים בנחלה.
התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ומאפשרת בניה של 2 יח"ד בנחלה הכוללת יחידת מגורים ראשית ויחידה לבן ממשיד.

טבלת השטחים

טבלת השטחים במצב מאושר בתכנית מ/297 אינה תואמת לטבלת השטחים המופיעה בתשריט מ/297 ושתי טבלאות אלה אינן תואמות לגאומטריה האמיתית בשטח.
כדי לא להמשיך עם הטעות שהיתה בתכנית המאושרת מ/297 הוצגה טבלת השטחים במצב מאושר על פי השטח הנכון ובהתאמה לגאומטריה בפועל. פועל יוצא מכך הוא שטבלת השטחים במצב מוצע הינה נכונה ומדויקת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית ביטול פיצול מגרש מנחלה 11 מושב עמיקם

מ/397/א

מספר התוכנית

4,922 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 27.7.2009

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

מפורסם
ברשומות

- תוכנית מפורטת
- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 12

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי : מנשה אלונה
- 201.800 קואורדינטה X
715.550 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום : נחלה מס 11 במושב עמיקם הנמצא מזרחית לזכרון יעקב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות : רשות מקומית : מועצה אזורית אלונה
התייחסות לתחום הרשות : חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית : יישוב : מושב עמיקם
שכונה :
רחוב :
מספר בית :

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11984	מוסדר	חלק מהגוש	60-62,85	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
297/מ	11/2 11/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
922/ג	שינוי		2897	24/2/1983
297/מ	שינוי		4986	17.5.2001
352/מ	שינוי	תכנית מופקדת לפלי"ח		

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המ/סמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רחל שלם	27.7.2009	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	• מחייב	חוזאות התוכנית
	ועדה מחוזית	רחל שלם	27.7.2009	1	לא רלוונטי	1:500	• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמים תגברנה ההוראות על התוכנית.

עמוד התוכנית ובעלי מקצוע מטעמי

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (י.ל)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/שם	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלונטי	gal3@hotmail.com	04-6389575	04-6389575	04-6389575	מושב עמיקם ד.ג. מנשה 37830	לא רלונטי	לא רלונטי	לא רלונטי	לא רלונטי	42404129	לובה ברונר	לא רלונטי

1.8.2 יזם במועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Shirly-gal3@hotmail.com	04-6389575	04-6389575	04-6389575	מושב עמיקם ד.ג. מנשה 37830	לא רלונטי	לא רלונטי	לא רלונטי	לא רלונטי	42404129	לובה ברונר	לא רלונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
HalifaTichuan@mimi.gov.il	04-8645537	לא רלונטי	04-8630855	קריית הממשלה ת.ד. 548 פל ים 15 חיפה 33095	לא רלונטי	לא רלונטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלונטי	לא רלונטי	לא רלונטי
amirgani@walla.com	04-6380819	לא רלונטי	04-6389352	מושב עמיקם ד.ג. מנשה 37830	לא רלונטי	לא רלונטי	מושב עמיקם אלונה	לא רלונטי	לא רלונטי	לא רלונטי

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמי

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rachel@boom.org.il	04-6392776	052-3736640	04-6396837	מושב הנונים ד.ג. חוף הכרמל 30845	לא רלונטי	לא רלונטי	27756	51333797-0	רחל שלם	אדריכלית
m_zoabi@netvision.net.il	04-6521203	0505309481	04-6528087	עפולה עילית ת.ד. 1067 מיקוד 18550	לא רלונטי	לא רלונטי	788	23317902	מחמד זועבי	מתמטיקאי ומודד מוסמך

27.7.2009

עמוד 6 מתוך 12

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים בישוב כפרי	אזור המגורים בנחלה הנמצא בחלק הקדמי של הנחלה ועל פי המסומן בתשריט והמיועד למגורים.
שטח חקלאי	אזור החקלאי בנחלה הנמצא בחלק האחורי של הנחלה ועל פי המסומן בתשריט והמיועד לעיבוד חקלאי ולמבנים הדרושים במישרין לייצור החקלאי בלבד ולגידול בעלי חיים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. ביטול פיצול מגרש המגורים מתוך הנחלה ואיחוד לאזור אחד המיועד למגורים בנחלה.
ב. קביעת הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדרת אזור המגורים בנחלה - מגורים בישוב כפרי וביטול מגרש המגורים כיחידה עצמאית קביעת מספר יחידות דיור המותר בנחלה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	4.922 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
אין שינוי בזכויות הבניה		500	=	500	מ"ר	מגורים
3 יחיד - ב-2 מבנים		2	- 1	3	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	10A	
קרקע חקלאית	10B	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	מבנים למגורים
4.1.2	הוראות
א.	יותרו הקמת 2 יחידות דיור בשטח של 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטח שרות לכל אחת מהיחידות.
ב.	50 מ"ר לשטחי שרות מיועדים לחניה מקורה (עד 30 מ"ר), מחסן (עד 10 מ"ר), ממ"ד תקני ושטחי שרות על פי הוראות החוק.
ג.	תותר הקמת יחידת הורים נפרדת וצמודה לאחת היחידות בגודל שלא יעלה על 55 מ"ר, יחידה זו לא תיספר במנין יח"ד הדיור-בנחלה, ותהיה חלק מבית המגורים ותכלל בשטח הכולל של בית המגורים.
ד.	יותרו הקמת בתי מגורים כמשמעותם בחוק התכנון והבניה ועל פי תקנות המנהל.
ה.	המרחק המזערי בין שני מבנים יהיה 6 מ'.
ו.	על תכנית זו תחולנה הוראותיה של תכנית פל"ח מופקדת מ/352.

4.2	שם ייעוד: שטח חקלאי
4.2.1	שימושים
א.	מיועד לגידולים
ב.	מבנים חקלאיים (על פי המותר בשטחי הנחלות), מחסנים, מבנים לגידול בעלי חיים, בתי צמיחה חממות וכד'
ג.	הכל לצרכי היצור של המשק החקלאי של בעל הנחלה
4.2.2	הוראות
א.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין ציד-ציד-שמאלי	קווי בנין ציד-ימני	קדמי	מרחק לכניסה הקובעת	מספר מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדיום נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מזרז/מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
												שטחי בניה מ"ר	אחוזים	שטחי בניה מ"ר	אחוזים			
6 לאזור התקלאי	5	5	6	-	2		8.5 לגג 8.0 תעלים שטח	-	2	22.5%	22.52%	500	-	100	400	2,220	10 A	מגורים בישוב מפר
4	2	2	2 לאזור המגורים	-	1		על פי הוראות משרד התקלאות	-	-	23% למבנים 60% לקולאיים לחממות	23% למבנים 60% לקולאיים לחממות	675.5 למבנים 1,6212.2 לקולאיים לחממות	-	-	-	2,702	10 B	שטח תקלאי

27.7.2009

עמוד 9 מתוך 12

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח החלקה, שתציג את פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכד'.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים בשיעור של 2 מקומות חניה לפחות לכל אחת מיחיד הגדולות ומקום חניה אחד ליחיד הקטנה. מותר להתקין את שני מקומות החניה כחלק מהמבנה העיקרי, או במבנה נפרד. מקומות חניה שיהיו מחוץ למבנה העיקרי יכולים להיות בחזית המגרש, מותר להקים מבנה חניה בקרוי קל ללא קירות בקו בנין צדי אפס (0) ובקו בנין קדמי של 1.0 מ', ובתנאי שניקוז המים מהגג לא יהיה לכיוון השכן. חניה בקרוי קל, פרגולה וחניה כחלק ממבנה המגורים תחשב כחלק משטחי הבניה בהתאם להוראות התקנות.
גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.6 מ'.

6.3 ניקוז

יש להסדיר את ניקוז הנחלה ע"י חילחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות הניקוז. על דעת הועדה המקומית ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

6.4 ביוב

כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

6.5 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים הקיימת בישוב.

6.6 סילוק אשפה

סילוק האשפה יהיה באמצעות הרשות המקומית.

6.7 חשמל**איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.**

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

- מרשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
- מרשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
- מרשת מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
- 2.0 מטר
- 1.5 מטר
- 5.0 מטר
- 11.0 מטר
- 21.0 מטר

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ-3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ-5.0 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.8 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב לא רלבנטי	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מיד

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית ויזם בפועל	42404129			23/9/09
מנהל מקרקעי ישראל				
בעלי עניין בקרקע				
מושב עמיקם				
עורך התכנית	5133797-0		רחל שלם	רחל שלם - אדריכלית רשיון מס' 00027756

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתאמת רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לאישור תוכניו בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהרר התכנית או לכל בעל זכויות הנרשם בה. כל עוד לא הוקמה השו"ת היחידה קבעת התכנית, כל בעל זכויות חייב לשמור על כל דיני התכנון ולכל דיני חוקים ופקודות שונים. כל בעל זכויות חייב לשמור על כל דיני חוקים ופקודות שונים. כל בעל זכויות חייב לשמור על כל דיני חוקים ופקודות שונים.

למען הסר ספק נודעת בזה כי כל בעל זכויות או יועשה על ידו הסכים בנין השטח הכלול בתכנית, אין גורמינו נושאים על התכנית הכרה זו חודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותו לכסולו בנטיף הפרתו ע"י מי שרכש מאוחר על פני הזיות בלשון השטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם האמור וע"י כל דין, שכן חתימתנו ייחזת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מיינהל מקרקעי ישראל
רחל שלם

26.8.09

חתימה:
רחל שלם
04-6989755

23.8.09