

2 - 2016

מחוז צפון
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מבוא עמקים

תכנית מסי ג/8804
עילוט - שנוי יעוד משטח מגורים לשטח למבני ציבור
שנוי לתכנית מפורטת ג/4927

מרץ 1995

להפקדה אוגוסט 95

לתוקף מאי 96

אדריכל: ערן מבל
הבונים 19 קרית טבעון

טלי: 04-9835146
פקס: 04-9833704

מחוז צפון
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מבוא עמקים

תכנית ג/8804
עילוט - שנוי יעוד משטח מגורים לשטח למבני ציבור
שנוי לתכנית מפורטת ג/4927

1. כללי

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תיקרא עילוט - שנוי יעוד משטח מגורים לשטח למבני ציבור
שנוי לתכנית מפורטת ג/4927.
תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט
בקו כחול כהה.

1.2 התשריט:

התשריט בקנ"מ 1:500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים
הכלולים בתקנון ובתשריט.

1.3 גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 המקום:

מחוז: הצפון
נפה: נצרת
מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

1.5 - גוש וחלקה:

גוש: 17483
חלקה: 42,36,34

1.6 שטח התכנית:

כ - 1250 מ"ר (מדוד גרפית).

1.7 יוזם התכנית:

מועצה מקומית עילוט.

1.8 עורך התכנית:

אדריכל ערן מבל הבונים 19 ק. טבעון טלי 04-9835146 פקס 04-9833704 .

1.9 בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

1.10 מטרת התכנית:

שנוי יעוד משטח מגורים לשטח למבני צבור לצורך הקמת 2 גני ילדים.

1.11 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת ג / 4927 ולתכנית המתאר ג/7215.

2. פרוש ומונחים

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970.

2.1 החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

2.2 הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים.

2.3 אזור:

שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

2.4 נספח בנוי:

מבוסס על תכנית מפורטת זו והכולל העמדה עקרונית של המבנים, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית, סימון שטחי החניה, מתקנים הנדסיים וכללים לפיתוחו של השטח על רקע מפת מדידה מעודכנת.

2.5 מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

3. התכליות המותרות

אזור לביניי ציבור: שטח המיועד להקמת מבנים לצורכי חינוך - כגון גני ילדים או צרכי צבור אחרים שאינם למטרות רווח וכן שטחי חניה ומתקנים הנדסיים הנדרשים למבנים אלו.

דרכים: ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בשטח הדרך כל בניה מלבד הקמת תחנות אוטובוס, מתקנים לאספקת חשמל, מים, ביוב ניקוז ותקשורת.

4. טבלת השטחים לפי היעודים בתשריט

שטח במ"ר	אחוז מהשטח	
823	66.0	אזור מבני צבור
427	34.0	דרכים
1250	100	סה"כ

5. באור סימני התשריט

- קו כחול עבה - גבול התכנית.
- שטח צבוע כתום - אזור מגורים (במצב קיים).
- שטח צבוע חום מותחם בחום כהה - אזור מבני צבור.
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת / מאושרת.
- ספרה ברביע עליון של עגול - מספר הדרך.
- ספרה ברביע אמצעי של עגול - מרווח בניה מינימלי.
- ספרה ברביע תחתון של עגול - רוחב הדרך.
- קו ועגול בצבע ירוק - גבול ומספר חלקה מוצעים.
- קו ועגול בצבע ירוק מרוסק - גבול ומספר חלקה לביטול.

6. הוראות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).
השטחים מחושבים לפי תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 וכוללים את כל השטחים המקוריים למטרות עיקריות וכן שטחים מתחת לכניסה הקובעת ומתחת לפני הקרקע. שטחי שרות - כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 (כולל מרחב מוגן, חדרי מכונות, חניות וקומות מפולשות, מסדים וכיו"ב).

שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה מקסימלים					גובה בניה מקסימלי		צפיפות נטו מס' יחיד' לדונם	מס' מבנים במגרש סה"כ
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שמושים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	במטרים	
מבני צבור	800	4	5	5	50	—	45	5	50	100	2	8.5	2

7. שונות

7.1 היתרי בניה:

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשת תכנית בינוי לועדה המקומית בקנ"מ 1:500.
תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: העמדת בניינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל בניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באיזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור ואיזור, על רקע מפה מצבית שתעשה ע"י מודד מוסמך.

7.2 הפקעות

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

7.3 קווי חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 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.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

7.4 שרותים מוניציפליים:

א. כל בנין יהיה מחובר למערכת הביוב, סילוק השפכים ייעשה בצינורות תת - קרקעיים למערכת ביוב מרכזית.

ב. ניקוז מי הגשם ייעשה באישור הועדה המקומית.

ג. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי.

ד. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת של חברת החשמל לישראל.

7.5 היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

7.6 חניה:

תוכנון בתחומי המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) 1983, או כל הוראה אחרת שתהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

5. חתימות:

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
51-226190-0
דח' הבג"מ 19 ה. טבעון
טל. 04-9835146

עורך התכנית:

מועצה מקומית
עלום

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

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

אישור תכנית מס. 8804

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 13.6.96... לאשר את התכנית.

של

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 8804

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4430

מיום 21.7.96 ותשנ"ו עד 4201