



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומית "מבוא העמקים"

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

תחום שיפוט מו"מ עין מאהל

תוספת של 9 יח"ד

תכנית מס': ג/9868 - שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים

1. שם ותחולה - תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/9868 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט).

2. יחס לתכניות אחרות - התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/7609 מאושרת ולכל התכניות הקיימות החלות בתחום תכנית זו.
בכל מקרה של סתירה בין התכנית הנ"ל לתכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו.

משרד הפנים מחוז הצפון הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 9868/2 אישור תכנית מס' התאריך: 26.7.99 לשם: לאשר את התכנית. של יו"ר הועדה המחוזית	מסמכי התכנון
---	---------------------

3. הקרקע הכלולה בתכנית - גוש 16939 חלקה 115.

4. שטח התכנית - 4,274 מ"ר (מדוד ממוחשב).

5. יוזם התכנית:

5.1 - הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים"
5.2 - המועצה המקומית עין מאהל

6. בעל הקרקע - מועצה מקומית עין מאהל ופרטיים.

7. עורך התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים"
רח' כרמל 20/5 נצרת עלית טלפון: 06-6468585

9868/2 אישור על אישור תכנית מס' 4814 מסמכי התכנון 763 99 31 10	מסמכי התכנון
---	---------------------

8. מסרת התכנית:

- 8.1 - מתן הוראות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.
8.2 - לקבוע הנחיות ותנאים לפיתוח לבניה בתחום התכנית.
8.3 - שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים א' עקב הפקעת יתר שמעל ל - 40%.
8.4 - הסדרת בניה קיימת בתחום התכנית.

9. מסמכי התכנית - התכנית כוללת תקנון בן 6 עמודים ותשריט בק"מ 1:1250
ו - 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

9868/2 הורעה על אישור תוכנית מס' כיום כיום כיום	הורעה על אישור תוכנית מס' כיום כיום כיום
--	--

פרוש הסימון	סימון בתשריט
1 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3 אזור מגורים א'	כתום
4 מספר חלקה	מספר + ירוק
5 בניני ציבור	חום מותחם בחום כהה
6 דרך רשומה ומאושרת	חום
7 מספר גוש	מספר + ירוק
8 דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום
9 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
10 קוי בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
11 רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
12 גבול גוש	קו ירוק משונן
13 גבול חלקה	קו ירוק דק
14 קו בנין	קו כחול מקוטע סביב הבנין

10.1 - אזור מגורים א' - יותרו הקמת בנינים בהתאם להוראות טבלה בסעיף 25 כדלקמן:

א. בתי מגורים

א. בתי מגורים

ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים אשר אינם מהווים מטרד

לסביבה ומהוים חלק ממבנה מגורים.

ג. חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.

ד. בהתאם לרשימת התכליות יותר מסחר אשר אינו מהווה מטרה

לסביבה הדבר יבדק ע"י מתן הודעות מתאימות לכל בעלי זכויות

בקרקע הגובלות, אישור מוקדם של המועצה המקומית, אישור משרד

הבריאות, איכות הסביבה, משרד העבודה, ומשרד התחבורה, כמו כן

יותנה מתן היתר באישור שרותי הכבאות, חישוב אחוזי הבניה

בהתאם לתקנות. כל חלקי הבנין יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

10.2 - חניה - בתחומי המגרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

10.3 - דרך (כולל דרך גישה) - תשמש כתווי נסיעה להולכי רגל ורכב, וכן להנחת

תשתיות כגון ביוז, חשמל וכו'.

10.4 מקנה צבוי - ע"פ תכנית 7609 חשמל וכו'. הלאשרת. H

11. תכנית פיתוח שטח -

על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח שטח בה יפורטו גדרות שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה המקומית לחזית המגרשים הגובלים בדרך ציבורית תחול חובת התקנת גדר בנויה בגובה של 1.20 מ' מצופה אבן גלילית. תכנית פיתוח שטח תערך בק"מ 1:100 על רקע מפת מדידה הסעונה אישור הועדה המקומית.

12. חניות:

- א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע שני מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח"ד בתוך המגרש באזורי מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983.
- ב. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחנית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדעת המ"מ והועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
- ג. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי של 0 בתנאים הבאים:
1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של גג שטוח ו - 3.0 מ' במקרה של גג רעפים - גובה מכסימלי פנימי של 2.20 מ'.
 2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
 3. הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות.

13. עתיקות:

כל עבודה או היתר בתחום תכנית זו יותנה באישור רשות העתיקות.

14. ביוב:

מבקשי היתר יחוייבו בהתקנת בורות רקב וספיגה תקינים, כמו כן יחוייבו בהכנה לחיבור לביוב המרכזי בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ואישורו, וכן אישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

15. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה אלא באישור הבקשה ע"י רשויות הג"א.

16. הרחקת אשפה:

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתאום עם המועצה.

17. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"י המועצה המקומית.

18. נסיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך.
- ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנסיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה, כמו כן, להכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.
- ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעל הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.

19. ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב:

יש לשמור על הקרקע הדרושה לצרכי ניקוז, תיעול, ביוב ואספקת מים.
אין לבצע עבודה כלשהי בשטחים הנ"ל ובמרחק של 1.5 מ' מהם, פרט לעבודות הדרושות למסרה זו.
שינוי תווי המערכות הקיימות או המתוכננות יחויב באישור המועצה המקומית ויבוצע על חשבון מבקשי ההיתר.
אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתית של המועצה המקומית באישור משרד הבריאות, הניקוז - באישור רשות הניקוז האזורית.

20. בזק:

כל מבקש היתר בניה חייב בתאום עם חברת בזק.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
ובקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלקה הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

2 מטרים
1.5 מטרים
8 מטרים
11 מטרים
21 מטרים

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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 חשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

22. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

23. סבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

(ראה דף הבא).

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קו בנין B *			אחוזי בניה מכסימלי							גובה מכסימלי		מס' יח"ד מכס' לדונם	צפיפות מס' יח"ד למגרש
		אחורי	צדדי	קדמי	מפלס מעל כניסה	מפלס מתחת כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	במטרים * A, D			
מגורים 'א'	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן			3 או לפי תשריט הגדול מהם	168%	42%	36% לקומה (144%) סה"כ	40 מ"ר לוח"ד	42%	168%	4 ללא עמודים 3 קומות מעל קומת עמודים בגובה H = 220	12 מ' + 2.5 מ' לעליית גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים	10	4

א. מנהל צבאי של קלנית 12 4608 המאליה

- (A) תותר הגבהת מבנה מעבר לגובה בנין מקסימלי ב - 2.0 מ' במקרה של מתקני עור כגון פרגולות ובתנאי שלא תוצר קומה נוספת עבור גגות שטוחים ובתנאי שלא עוברים את הגובה המכסימלי
- (B) בנינים שהיו קיימים לפני אישור תכנית זו (בהתאם למסומן בתשריט) בקו בניה קטן יותר מהמותר יאושרו (התוספות יותר בהתאם לקוי הבנין הקבועים בתכנית זו).
- (D) גובה הבנין ימדד מפני קרקע טבעית בכל נקודה.
- (F) במקרה של בניה ב - 3 קומות, חובה להכניס חניה בקומת העמודים.

24. חתימות:

עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מבוא העמקים"

יזם

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מבוא העמקים"

תאריך הכנת התכנית: _____

LOGO245