

ק"מ"ק 12003/1 - 145T6282A-2#
ק"מ"ק 12003/1

145T6282A-2#
16/12/2003

ועדה מקומית חבל - אשר
הפקדת תכנית מס' ח"א/מ"ק/2003/1
הועדה המקומית החליטה להפסיק את התכנית
בישיבה מס' 2003/06 ביום 29/7/03
י"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' ח"א/מ"ק/2003/1
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5232
מיום 27/10/03

תכנית מפורטת מס' ח"א/מ"ק/2003/1

עמקא - מרכז

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/8717

הוראות התכנית (תקנון)

הודעה על אישור תכנית מס' ח"א/מ"ק/2003/1
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5256
מיום 11/12/03

ועדה מקומית חבל - אשר
אישור תכנית מס' ח"א/מ"ק/2003/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2003/10 ביום 25/11/03
י"ר הועדה
מזכ"ל תכנון

התנאי
אנינה סאונה
אישור ישר

מהדורה 1 - 1. מקומית - יולי 2003
מהדורה 2 - מתן תוקף - דצמבר 2003

מחוז הצפון

נפה : עכו

מרחב תכנון מקומי : חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז מטה אשר

שם ישוב : עמקא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ח"א/מ"ק/2003/1 - עמקא - מרכז, המהווה שינוי לחלק מתכנית מס' ג/8717 (בתוקף).

1.2 מקום התכנית: מושב עמקא

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 165250	צפון: 264900
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18689	36	
18687		75

1.3 יח"ד: 35 יח"ד.

1.4 שטח התכנית: 63.06 דונם (במדידה ממוחשבת).

1.5 בעלי עניין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521

יזם ומגיש התכנית: מושב עמקא
ד.נ. אשרת 25253
טל.: 04-9969558, פקס: 04-9965425

עורך התכנית: אדריכלית דפנה נבו
מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים
רשיון מס' 27022
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

1.6 **יחס לתכניות אחרות: תמ"א 31 -** התכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות סביבתיות.

ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח ישוב כפרי.

תכנית אב: התכנית תואמת את תוכנית האב מטה אשר.

תכנית מכורטת

מקומית: התכנית מהווה שינוי לחלק מתכנית מס' ג/8717 (מאושרת).

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

1.7 **מסמכי התכנית:** א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב. ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.8 **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	
הכנה	יולי 2003
עדכון 1	דצמבר 2003

1.9 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 **סמכות התכנית:** התכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א' (א).

באור סימני התשריט: 1.11

1. אזור מגורים סוג א'	כתום
2. שטח לבניני משק	חום תחום בירוק
3. שטח לתכנון בעתיד	פסים אלכסוניים באדום ולבן לסרוגין
4. שטח פרטי פתוח	ירוק תחום בירוק
5. דרכים קיימות או מאושרות	חום
6. דרכים מוצעות	אדום
7. דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום
8. גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
9. גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבר מקווקו
10. גבול גוש ומספרו	קו רציף עם משולשים לסרוגין ומספר בצבע אדום
11. גבול חלקה ומספרה	קו רציף עם מספר בצבע ירוק
12. גבול מגרש ומספרו	קו רציף עם מספר בתוך אליפסה בצבע שחור
13. מס' הדרך	מספר ברבע עליון של עיגול.
14. קו בנין מגבול רצועת הדרך	מספר ברבע ימני ושמאלי של עיגול
15. רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של עיגול

1.12 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
28.99	18.28	28.99	18.28	אזור מגורים סוג א'
3.64	2.30	3.64	2.30	שטח לבניני משק
42.73	26.95	42.73	26.95	שטח לתכנון בעתיד
12.58	7.93	12.58	7.93	שטח פרטי פתוח
9.92	6.26	12.06	7.60	דרכים קיימות או מאושרות
2.14	1.34	-	-	דרכים מוצעות
100%	63.06	100%	63.06	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 שינוי במיקום וצורת המגרשים על מנת להתאימם למצב קיים בשטח, ללא שינוי בשטחם ובזכויותיהם.

2.1.2 איחוד וחלוקה מחדש.

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 האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 מגורים סוג א'
לפי תכנית ג/8717.

3.1.2 שטח לבניני משק
לפי תכנית ג/8717.

3.1.3 שטח לתכנון בעתיד
לפי תכנית ג/8717

3.1.4 שטח פרטי פתוח
לפי תכנית ג/8717

3.1.5 דרכים קיימות ומוצעות
לפי תכנית ג/8717

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין **		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי *		
		קדמי	אחורי	מפלס הכניסה **	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות				במטרים	
מגורים סוג א'															
שטח לבניני משק															
ש.פ.פ.															

- * הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע סופיים הגבוה ביותר שליד הבנין.
- ** ניתן לבנות ביתן חניה בצמוד לגבול מגרש צידי וקדמי ובלבד שאורך הצלע של הביתן הגובלת עם גבול המגרש הקדמי לא יעלה על 5 מ'.
- *** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

לפי ג/8717 פרק ו' סעיף 2.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל, טלפון ותקשורת:

1) התקנות חדשות בתחומי התכנית יהיו תת-קרקעיות.

2) תחנות טרנספורמציה יוקמו בשטחים פתוחים בהתאם לדרישת חברת החשמל.

מבנה התחנה יהיה מחופה בחומרים עמידים וקשיחים ויהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'.

הערה:

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

2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1 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 לאחר קבלת אישור
והסכמה מחברת חשמל.

3) המרתקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו
לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה
בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן
בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת
הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

2) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה
המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189,
190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון
והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור
כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי
מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר
למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם
להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור
תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 – מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

מידע אישי
 שם
 כתובת
 מס' ת"ד
 פקדון
 מועד
 חתימה
 מועד
 חתימה
 מס' ת"ד
 כתובת

ד"ר חיים
 גולדברג
 מנהל פיקוד
 צה"ל
 תל אביב

25/12/03

מנהל פיקוד
 צה"ל

בעל הקרקע

עמקא
 מנכ"ל עובדים להתישבות שיתופי נע"ו
 ד"ר אפרים כהן אשרת
 תל אביב

יזם ומגיש התכנית

יעד אדריכלים
 ומתכנני ערים ונוף
 ד"ר אפרים כהן אשרת

עורך התכנית