

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. עילוט

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית מסי' ג / 13397 הרחבת שטח למגורים - עילוט מערב המהווה שינוי למתאר ג/ 7215 המאושרת וג/ 8073

1.2 מקום התכנית : כפר עילוט - מערב

מרכזי	מזרח: 174500	צפון : 236400
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17485	71	32,53,62,66,67,68,69,72

1.3 שטח התכנית: 33.529 דונם המדידה נעשתה על פי מדידה גרפית .

1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- פרטיים ומ.מ.

יוזם התכנית :- מ.מ. כפר עילוט טל : 06-6565115

עורך התכנית : דהאמשה עבד - משרד מהנדסים ת.ד. 670 מיקוד 16930
טל : 04-6411610 טל :- 04-6418895 פל : 054-364745

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 13397
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.8.07 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 13397
מורשהת גילקוט והפרשומים מס. 1347
30.11.07

1.2 יחס לתכניות אחרות :
תכנית מפורטת מס' ג/339.7 לתכנון שכונת מגורים-עילוט - מערב
המהווה שינוי לתכנית ג/7215 ! ג/8073

1.3 מסמכי התכנית :
א. תקנון בן 7- עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב .
ג. נספחי תחבורה, מסמך מחייב .

1.4 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
15.02.04	הכנה
11-09-04	עדכון

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

1.6 באור סימני התשריט :

- א- גבול תכנית :- קו כחול רציף .
- ב- גבול תכניות מאושרות גו 7215 :- קו כחול מקווקו
- ג- אזור מגורים "א" צבע כתום .
- ד- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ה- דרך משולבת :- צבע אדום וירוק לסירוגין .
- ו- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ז- ש.צ.פ. :- צבע ירוק .
- ח- שטח למבני ציבור : צבע חום מותחם בחום כהה .
- ט-אזור חלקי :- פסים משתלבים ירוק לבן לסירוגין
- י- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק
- יא- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יב- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יב-מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יג- גבול מגרש :- קו בצבע שחור .
- יד-קווי טופוגרפיה :- קו אפור חלש עם מספר הגובה .
- טו- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טז- קו בניין מינימאלי ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יז- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.7 % טבלת שטיחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
70.39%	23.603	36.0%	12.08	מגורים "א"
		54.44%	18.256	אזור חקלאי
3.04%	1.020			ש.צ.פ.
8.46%	2.843	8.46%	2.843	דרך מאושרת
13.72%	4.614			דרך מוצעת
4.01%	1.346			דרך משולבת
0.38%	0.103	1.10%	0.35	דרך להול כי רגל
100.0%	33.529	100.0%	33.529	סכ"ה

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית :- הרחבת שטח למגורים והסדרת מערכת דרכים .

2.2 עיקר הוראות התכנית :-

- שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים "א" ש.צ.פ , דרך , דרך משולבת
- שינוי יעוד מאזור מגורים לדרך ודרך משולבת ' ביטול דרך להולכי רגל .
- קביעת הוראות וזכויות בניה .

טבלת נתונים כמותיים :-

מס' יח"ד מוצע	מס' יח"ד קיים	יעוד
236 יח"ד	120 יח"ד	מגורים "א"

פרק 3- הוראות התכנית **3.1 רשימת התכליות ושימושים :**

לא יינתן 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 הבניין .

מגורים "א" מותר להקים :-

- א- בתי מגורים .
- ב- 1. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה .
- 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק מהמגורים .
- 3. חניות פרטיות ומשותפות לחנית רכב או מכונה חקלאית .
- 4. חנויות מזון וקיוסקים בקומת הקרקע .
- 5. מספרות ומכוני יופי בקומת הקרקע .
- בתנאי שלא יהו מטרד סביבתי .

דרך:-

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה .
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

דרך משולבת :-

תשמש מעבר הולכי רגל וכלי רכב ותותר בה העברת קווי תשתיות

ש.צ.פ. :-

בשטח זה לא תותר בניה, יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים .

דרך להולכי רגל :-

תשמש מעבר בני אדם ורכב חירום ותותר בה העברת קווי תשתיות .

הוראות נוספות :-

א-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

התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

3. ביוב :-

תנאי למתן היתר בניה , אישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרון קצה לטיפול בשפכים .

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקוצני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תליים חשופים 2.0 מ' .

ברשת מתח נמוך עם תליים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .

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

הערה :-

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

א-אין לבנות מבנים מעל כבלים 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 .

ב- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

5. אשפה :-

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

ב- הוראות כלליות :-

1. הפקעות :

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

2. חלוקה :-

תנאי להוצאת היתר בניה תכנית או תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית .

3. תנאים לבצוע התכנית :

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

4. היטל השבחה :

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

5. חניה :

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

6. מבנים קיימים :

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :

א- עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב- לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד- תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקנטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

7. העתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור 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 :

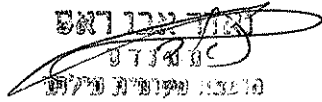
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

טבלת זכויות גובלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד סה"כ לדונם	מס' מבנים במגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניין		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי		
10	1	12 מ'	3	168%	42%	24%	144%	*	168%	3 מ'	0 או 3.0 מ'	400 מ"ר	מגורים "א"	
		2.5 + עליית גג או 14.5 מל עמ גג רעפים	קומות מעל קומת עמודים 4 או קומות							או לפי תשריט				ללא פתחים בוטמכת השכן באשור הועדה המקומית

* הועדה המקומית רשאית להיתר בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא תעלה על אחוזי בניה מותרים .
 * גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או התפורה הנמוך מביניהם .

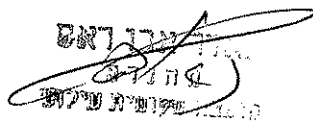
חתימות :

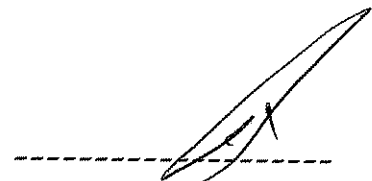

מ.מ. עילוט

מ.מ. עילוט

בעל הקרקע:

יוזמי התכנית:


מ.מ. עילוט

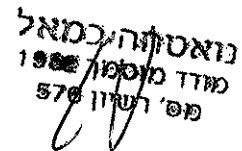


פרטיים ומ.מ.י

מ.מ. כפר עילוט

עורך / מגיש התכנית:


מ.מ. עילוט


מ.מ. עילוט

דהאמשה עבד אלרחמן - משרד מהנדסים ואדריכלים

מודד מוסמד

למתן תוקף

להפקדה

מס' פרויקט עבוד אבו איוב- WORD