

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. עילוט

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/13252 לשינוי בהוראות חכיות בניה – המהווה שינוי לתכנית מס' ג/7215 המאושרת .

1.2 מקום התוכנית: כפר עילוט .

נ.צ. מרכזי	מזרח: 175300	צפון: 235800
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17483		5,38,41

1.3 שטח התוכנית: - 0.894 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך .

1.4 מס' יח"ד מוצע: 5 יח"ד

בעל הקרקע: אבו ראס מוחמד ת.ז. 5037210 כפר עילוט, ת.ד.1130 מיקוד 16970 , טל: 04-6467878 . ואחרים .

זם התוכנית: אבו ראס מוחמד ת.ז. 5037210 כפר עילוט, ת.ד.1130 מיקוד 16970 , טל: 04-6467878 .

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ד.384 נצרת טלפקט: 04-6412252 - פלא: 050-5325772

e-mail: hasan_m@bezeqint.net

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13252
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.7.05 לאשר את התכנית
חגית גרין
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13252
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5442
מיום 29.9.05

1.5 יחס לתכניות אחרות:
תכנית מפורטת מס' ג/13252 לשינוי בהוראות בניה - מהווה שינוי לתכנית מס' ג/7215 המאושרת .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח , תוכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התוכנית:
א. תקנון בו 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב .
ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:100 - מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
11.04.02	הכנה
15-03-05	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
- ב- גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקוטע.
- ג- אזור מגורים מסחרי מעורב : כתום אפור לסירוגין .
- ד- איזור מגורים מיוחד : צבע כתום בהיר .
- ה- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ו- דרך משולבת :- ירוק אדום לסירוגין .
- ז- מגורים "א" :- צבע כתום .
- ח- דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה לסירוגין .
- ט- מס' חלקה רשומה:- מספר בתוך עיגול בצבע ירוק .
- י- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יא- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יב- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- יג- מס' מגרש :- שני מספרים בצבע שחור .
- יד- גבול מגרש מוצע :- קו שחור .
- טו- קו בניין :- קו אדום מקוטע .
- טז- להריסה :- צבע צהוב .
- יז- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יח- מרווחים קדמיים מינימאליים:- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יט- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
-----	-----	77.62%	0.694	מגורים מסחרי מעורב
22.38%	0.200	22.38%	0.200	דרך מאושרת
77.62%	0.694	-----	-----	מגורים מיוחד
100.0%	0.894	100.0%	0.894	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- שינוי בהוראות חכיוות בניה .

- 2.2 עיקרי הוראות התכנית :-**
1. שינוי יעוד ממגורים מסחרי מעורב למגורים מיוחד .
 2. שינוי בקוי בנין לפי קו אדום מקווקו בתשריט .
 3. הגדלת אחוזי בניה למתן ליגיטימציה לבניה קיימת.
 4. הגדלת תכסית קרקע עפ"י הקיים בשטח .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים :-

שטח עיקרי במ"ר	אחוז %	שטח שירות במ"ר	אחוז %	סה"כ שטח במ"ר	אחוז %	מס' יח"ד	מס' חניה דרוש
900	130	354	52	1254	182	5	7

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

באזור מגורים מיוחד מותר להקים :
באזור מגורים מיוחד מותר להקים דירות מגורים .

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

ב.3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד סה"כ לדונם	מס' יח"ד למגדש מינימלי	צפיפות/ מס' יח"ד למגדש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין	גודל מגדש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
			במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (הכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מותרת למפלס הכניסה	מגל מפלס הכניסה	קומי				אחורי
	5		12.5	3	182%	73%	52%	130%	-----	182%	לפי תשריט * -----			694	מגורים מיוחד

*לפי קו אדום מקווקו

**גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מביניהם.

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

4. איטור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 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 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. 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 הרשות 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. חלוקה:

תנאי להוצאת היתרי בניה הוא הגשת תכנית או תשריט חלוקה ואישורה ע"י הועדה המקומית .

2. הפקעות:

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

3. תנאים לביצוע התוכנית:

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

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

6. עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו , לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו .

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יזם התכנית

~~מחלוםד חסן~~
אדריכל
מ.ר. 38379

