

אתר תעבורה. זהו אישור
 התיק
 10.05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. עילוט

הודעה על אישור תכנית מס' 10723/547
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 20.12.05
 מיום

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 10723/547
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 19.7.05 לאשר את התכנית
 הרצל גרין

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/10723 לתכנון שכונת מגורים בכ
 שינוי לתכנית מס' ג/7215-1/ג-8163.

1.2 מקום התוכנית: כפר עילוט - מזרח.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	175600	צפון:	235900
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
17483		5,11,16,25		

1.3 שטח התוכנית: 30.73 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מ.מ. עילוט - כפר עילוט מיקוד 16970 טל:- 04-6565115, מ.מ.י ופרטיים

יזם התוכנית: מ.מ. עילוט- כפר עילוט מיקוד 16970 טל:- 04-6565115

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' ג/7215 וג/8163 המאושרות .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת
החלה על השטח , תוכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 – מסמך מחייב .
- ג. נספח תחבורה בקנ"מ 1:500 – מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
04.02.03	הכנה
30.09.05	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א. גבול תכנית מאושרת ג/8163: - קו ושתי נקודות לסירוגין בצבע תכלת
- ב. גבול תכנית מאושרת ג/7215: - קו תכלת מקוטע .
- ג. גבול תכנית מאושרת ג/8074: - קו נקודת לסירוגין בצבע כחול .
- ד. גבול תכנית ג/10701: - שני קווים ונקודה לסירוגין בצבע תכלת .
- ה. גבול תכנית: - קו כחול .
- ו. אזור מגורים "א": צבע כתום .
- ז. שטח למבני ציבור: חום מותחם בחום כהה
- ח. ש.צ.פ.: - צבע ירוק .
- ט. דרך מאושרת: - צבע חום.
- י. דרך מוצעת: - צבע אדום .
- יא. דרך משולבת: - אדום ירוק לסירוגין .
- יב. דרך להולכי רגל: ירוק כהה לסירוגין .
- יג. אזור חקלאי: - פסים משתלבים ירוק לבן לסירוגין .
- יד. מס' חלקה רשומה: - מספר בצבע ירוק .
- טו. מס' גוש: - מספר בצבע שחור .
- טז. גבול חלקה רשומה: - קו ירוק .
- יז. גבול גוש: - קו שחור עם משולשים .
- יח. גבול תכנית תמ"א 22: קו ירוק מקווקו .
- יט. דרך לביטול: - קווים אלכסוניים בצבע אדום על רקע היעוד .
- כ. מספר הדרך: - ספרה ברבע עליון של העיגול .
- כא. קו בניין מינימאלי: - ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- כב. 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'	
46.88	14.402	8.78	2.70	מגורים "א"
7.02	2.158			שטח למבני ציבור
1.75	0.540	3.39	1.04	ש.צ.פ.
26.92	8.27	27.17	8.35	דרך מאושרת
10.05	3.090			דרך מוצעת
5.92	1.82			דרך משולבת
1.46	0.45			דרך להולכי רגל
		60.66	18.64	אזור חקלאי
100.0	30.73	100.0	30.73	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית: - תכנון שכונת מגורים בכניסה המזרחית ליישוב.
 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- * שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים "א",
 שטח למבנה ציבור, ש.צ.פ., דרך להולכי רגל,
 דרך ודרך משולבת.
- * שינוי יעוד מש.צ.פ. לדרך להולכי רגל ומגורים "א".
- * שינוי יעוד ממגורים "א" לדרך.
- * קבלת הקלה מתמ"א 22.

טבלת נתונים כמותיים:

מצב מוצע		מצב קיים	
שטח בניה לבנייני ציבור (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח בניה לבנייני ציבור (מ"ר)	מס' יח"ד
4316	101 יח"ד	0	22 יח"ד

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 "א" מותר להקים:

- א- בתי מגורים.
 - ב- 1. גנים ושטחי חניה.
 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
 3. חניות פרטיות ומשותפות לחנית רכב.
 4. חנויות מזון וקיוסקים.
 5. מספרות ומכוני יופי.
- ובתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי ותחבורתי, ובקומת הקרקע עם כניסות נפרדות מהמגורים.

בשטח למבנה ציבור מותר להקים:-

מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון:- מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מדפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור.

פ.צ.9.: בשטח זה לא תותר בניה, יותר גינון, מתקנים למנוחה, פירגולות שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

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

דרך משולבת:- תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, ולמעבר תשתית אסורה הבניה.

דרך להולכי רגל:- תשמש מעבר בני אדם ותותר בה העברת קווי תשתיות ומעבר לרכב חירום.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים חשני'ב 1992)

סמל יחיד סמל לרשמי	צפיפות מס/יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קו בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			סמל בניה	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה			
7	3	9 מ' + 2.5 מ' עליית גג או 11.5 מ' עם גג רעפים	2 קומות	42%	18%	108%	*	3 מ' או 3 מ' לפי תשריט	3 מ"ר 400	מגורים "א"
-----	-----	15 מ'	4 קומות	50%	40%	160%	*	4 מ' 3 מ'	500 מ"ר	שטח למבני ציבור

* הועדה רשאית להגדיר בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה .
** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבניהם.

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 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 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'. 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 לישום התכנית אישור תכנית חלוקה לפי פרק ז' בחוק התו"ב שתהיה בסמכות 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. סידורים לנכים :-

קבלת היתרי בניה למבני ציבור , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

7. תנאים ליישום התוכנית :- 1. אישור תוכנית חלוקה לפי פרק ז' בחוק התו"ב

שתהיה בסמכות הועדה המקומית .

2. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות בדבר

מתן פתרון קצה לטיפול בשפכים .

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

11. שלבי ביצוע התכנית:

שלבי ביצוע התכנית יהיו:

1. אישור תשריט חלוקה.
2. אישור וביצוע תכניות התשתיות.
3. מתן היתרי בניה וביצוע בניה בפועל.

פרק 4 – מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

מועמד חסן
אדריכל
ג.ר. 38379

בעל הקרקע

מחלקת פיקוח עליונות
מחלקת פיקוח עליונות

יחם התכנית

29/9/08
מחלקת פיקוח עליונות
מחלקת פיקוח עליונות