

תכנית בסמכות הוועדה המקומית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "מבוא העמקים"
תחום שיפוט מוניציפאלי - מ.מ.עין מאהל



תכנית מפורטת מס' : מק/מע/ 27/7609 שינוי לתכנית מס' 7609 (מאושרת)

חלוקת חלקה 15 למגרשים עפ"י סעיף 62א-1 לחוק תכנון ובניה
איחוד מגרש 8 בין חלקות 15+16
הקטנת קווי בנין

תקנון

עורך התכנית : נזמי שחאדה – אדריכל

תאריך : אוקטובר 2004

עדכון- מרס 2005

עדכון : אפריל 2005

עדכון : נובמבר 2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים" תחום שיפוט מוניציפאלי - מ.מ.עין מאהל

תכנית מפורטת מס': מק/מע/ 27/7609 שינוי לתכנית מס' ג/ 7609 (מאושרות)

חלוקת חלקה 15 למגרשים עפ"י סעיף א-62- 1 לחוק תכנון ובניה
איחוד מגרש 8 בין חלקות 15+16 עפ"י סעיף א-62- 1 לחוק תכנון ובניה
הקטנת קווי בנין

1. המקום : עין מאהל

גוש	16940		
חלקה שלמה	15		
חלק מחלקות	16		

שטח התכנית : 4.911 דונם

2. בעל הקרקע : פרטיים + מ.מ.

3. היוזם : אבו ליל ח'אלד סעיד ת.ז. 020781134 עין מאהל מיקוד 17902 טל : 04/6082077 ת.ד. 132.

4. עורך התוכנית : שחאדה נזמי אדריכל מתכנן ערים
17902 עין מאהל טלפקס : 06/6569210

5. מטרת התכנית : חלוקת חלקה 15 למגרשים, ללא הסכמת בעלים, עפ"י סעיף א-62- 1 לחוק תכנון ובניה
איחוד מגרש 8 בין חלקות 15+16
הקטנת קווי בנין

6. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7_ דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית) ,
גליונות של התשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן : התשריט) ,
ותשריט חלוקה בקנ"מ 1:250 המהווים ביחד את התכנית בשלמותה.

7. גבולות התכנית : השטח המותחם בקו כחול יהווה את שטח התכנית

8. שם תוכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מע/מק/ 27/7609
שינוי לתכנית מס' ג/ 7609 (מאושרות) עין מאהל

9. יחס לתוכניות אחרות.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 7609 , רק בנושאים המופיעים בתכנית
וכפופה לה בכל הוראות האחרות .

10. סימנים בתשריט :

מצב מוצע		מצב קיים		פירוש הסימון	סימון בתשריט
אחוז מהשטח	שטח בדונם	אחוז מהשטח	שטח בדונם		
				1. גבול התכנית	קו כחול רציף
36.12%	1.774	36.12%	1.774	2. אזור מגורים ומסחר	כתום עם פסים אלכסוניים באפור
55.22%	2.712	55.22%	2.712	3. אזור מגורים - ב'	צבע תכלת
5.90%	0.290	5.90%	0.290	4. דרך עפ"י חלוקה	ירוק עם קוויקו בירוק
2.76%	0.135	2.76%	0.135	5. דרך רשומה או קיימת	צבע חום בהיר
				6. מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
				7. קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
				8. רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
				9. גבול גוש	קו שחור משונן
				10. גבול חלקה	קו ירוק רצוף
				11. גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
100%	4.911	100%	4.911	סה"כ	

11. הוראות כלליות

11.1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
כל התכליות תהיינה עפ"י תכנית ג/7609 המאושרת לפי הפירוש כדלקמן:
במקרה של סתירה בין תכליות אלה והמאושרות בתכנית ג/7609 שבתוקף, היא זו שתקבע.

11.2. דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות .

11.3. תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מקו בנין קדמי ו/או דרך.
תותר הצמדת החניה לקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל בלבד גובהו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.2 מטרים
11.4. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד, קווי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עיצים, שבילים מרוצפים וכו'....
11.5. תותר בניית שטחי שרות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר לית"ד, ובהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה, שטח השירות יוכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים : מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, חניה וחדרי מדרגות משותפים, גובה המבנה לשטחי שירות לא יעלה 3 מ' נטו.
11.6. שטח מינימלי, אחוז בניה, מרווחים וקווי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.
11.7. הבניה בקו 0 תותר רק בחזית אחת של המגרש (צדדי או אחורי).

12. רשימת תכליות

12.1 אזור מגורים ב'

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד ל- :
- א. בתי מגורים.
 - ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.
 - ג. גני ילדים פעוטנים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
 - ד. חניה פרטית חניה לרכב חקלאי.
 - ה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
 - ו. חנויות מזון וקיוסקים מספרות ומכוני יופי המקיימים התנאים הבאים :
1. יובטחו מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.
 2. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע ובגובה מקסימלי של 3 מ'.
 3. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.
- בשטח הבנוי הישן תדרש הסכמת רשות העתיקות.

12.2 אזור מסחר ומגורים

- א- השטח מיועד להקמת בניני מסחר ובידור כגון: חנויות, משרדים, מועדונים פרטיים בתי קפה ומסעדה, בתי קולנוע.
- ב- בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות.

12.3 דרכים

- 12.3.1 הדרכים ירשמו על שם המועצה המקומית.
- 12.3.2 דרך להולכי רגל תשמש להולכי רגל בלבד ורוחבה לא יפחת מ- 3 מ'.
- 12.3.3 דרך גישה תשמש לתנועת כלי רכב ורוחבה לא יפחת מ- 6 מ'.
- 12.3.4 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.
- 12.3.5 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 12.3.6 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

13. מקלטים (ממ"ד)

לא יינתן היתר בנייה לכל מבנה, לשימוש כלשהוא, אלא אם יותקן בו ממ"ד כדין ובהתאם לתקנים המקובלים.

14. חניה

לא יינתן היתר בניה לכל מבנה אלא רק אם יובטחו בתחום המגרש חניה לפי הסטנדרטים הקבועים בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983

15. איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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.

1. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
2. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
3. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
4. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
5. 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.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

1. מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
2. מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
3. מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

יש לפעול להעתקת רשת החשמל בקרבת הבית הקרוב לרשת לפני אישור תכנית השינויים ו/או התוספת לבית הנדון.

16. ב י ו ב

16.1 לא יינתן היתר בנייה למגרש כל שהוא, ללא שילוב שטח התכנית זו לתוך התכנית אב לביוב של עין מאהל.

16.2 על הרשויות המקומיות לדאוג להספקת טיפול מתאים למי שפכים של משתמשי המגרשים בתחום תכנית זו.

17. אשפה

על הרשויות המקומיות לדאוג לפינוי אשפה מתאימה לכל משתמשי המגרשים בתחום תכנית זו.

18. הפקעה

השטחים המיועדים לשימושים המוגדרים כשטחים ציבוריים יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויעברו לרשות הרשויות המקומיות.

19. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

20. אספקת מים

אספקת המים תהיה מהרשות מקומית ובאישור חב' מקורות והמשרד הבריאות

21. ניקוז ותיעול

ניקוז ותיעול מותרים בכל שטח התכנית בהתאם לדרישות רשות הניקוז ההמוסמכת ודרישת המשרד לאיכות הסביבה.

22. פיצויים

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הוועדה בכל סכום שתחוייב בו.

23. הריסות

כל המסומן להריסה יהרס לפני קבלת היתר לבנין הגובל בהריסות.

24. טבלת זכויות והגבלות בניה

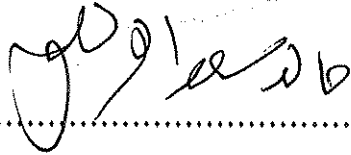
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' יח"כ סה"כ לדו"ס	צפיפות / מס' יח"כ למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קרי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ד)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' במטרים	קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל הכניסה** A	קדמי	אחורי	צדדי	
										קווי בנין יהיו לפי קו אדום מקווקו בתשריט.			מגורים
													מגורים + מסחר

* עפ"י הזכויות המאושרות בתכנית מס' 7609/ג בכל סעיפה בין הזכויות המפורטות כאן ובין המאושרות, המאושרות תקבענה.
** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומי

חתימות



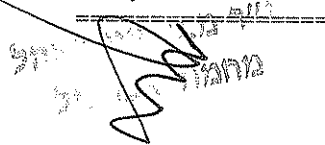
..... יוחם התכנית : אבו ליל ח'אלד סעיד.א.

בעל הקרקע : פרטיים + מ.מ.י

נזמי שחאדה - ארכיטקט
מס' לשותף 1750
עין מארז 16980

..... עורך התכנית :

מועצה מקומית

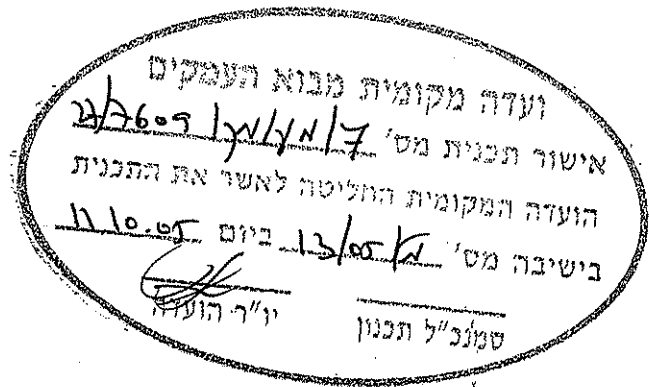


חותמת למתן תוקף

=====

חותמת להפקדה

=====



התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 23.12.05

הודעה על אישור תכנית מס' 7/14/17 / 27609
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5477
מיום 5.1.06