

מחוז הצפון

14202	הודעה על אישור תכנית מס'
5507	פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
19.3.06	מיום

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי: עילוט

שם ישוב: עילוט

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 65
אישור תכנית מס' 14202
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12.1.05 לאשר את התכנית
הד"ר גרדי
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/14202 "שינוי בתווי ורוחב דרך גישה" מהווה שינוי לתכנית ג/7215 מאושרת.

"שינוי תווי ורוחב דרך גישה"

מטרה עיקרית ומקום:

1.2 מקום התוכנית:

צפון מזרחית לישוב בסמיכות לכניסה מכיוון נצרת

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	175,250	צפון:	236,000
מספר גוש**	חלקי חלקה	16	מגרשים	
17483				

1.3 שטח התוכנית:

3,480 מ"ר (מדידה גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מ.מ.י מחוז צפון טל: 6558211 + פרטיים + מו"מ עילוט טל: 04 - 6565115

יזם התוכנית: ועדה מקומית לתו"ב "מבוא העמקים" רח' ציפורן 5 נצרת עלית, טלפון: 04 - 6468585

עורך התוכנית: ועדה מקומית לתו"ב "מבוא העמקים" רח' ציפורן 5 נצרת עלית, טלפון: 04 - 6468585

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/7215 וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1.8.03	הכנה
1.1.04	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:
מקרא מילולי

פרוש הסימן	סימון בתשריט
אזור מגורים א'	כתום
דרך קיימת/מאושרת	חום
דרך גישה	אדום + ירוק
גבול גוש	קו ירוק משונן
גבול חלקה	קו אדום
גבול מגרש	קו תכלת דק
מספר מגרש	מספר שחור בתוך אליפסה
מספר חלקה	מספר אדום
שטח לבניני ציבור	חום תחום בחום כהה
מס' דרך	מספר ברביע עליון של עיגול
קו בנין מדרג	מספר ברביע צדדי של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע תחתון של עיגול

1.10 טבלת שטחים:

יעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
מגורים א'	3.07	88.15	3.19	91.72
דרך גישה	0.41	11.85	0.29	8.28
סה"כ:	3.48	100	3.48	100

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי תווי ורוחב דרך גישה וחלוקה למגרשים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. ביטול קטע מדרך גישה בהתאם לתכנית ג/4927
2. הסטת הדרך מבתיים קיימים
3. חלוקה מנחה למגרשים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

דרך גישה: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
אסודה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
מגורים א': עפ"י תכנית מאושרת ג/7215

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

צפיות / מס' יחיד למגרש מנימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	
			E	D	C	B		
עפ"י תכנית מאושרת ג/7215								
								מגורים א'

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. לא ינתן היתר בתחום תכנית זו עד לאישור תשריט חלוקה מעודכן ע"י הועדה המקומית.
2. היתרי בניה ינתנו רק לאחר בניית קירות בגבול עם דרכים או שטחי ציבור אחרים. קירות אלה יצופו באבן לקט מקומית ויהיו עד גובה 1.20 מ' מק"ט.

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 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. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. 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.

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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

התכנית כוללת חלוקה מנחה למגרשים כמופיע בתשריט. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט או תכנית חלוקה בהתאם למצב חדש.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית 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 יותכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים 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 תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

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

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

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

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

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

6. היטל השבחה:

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

7. 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. תנאי לקבלת טופס 4 הינו סימון החניות בשטח המגרש ואישור מפקח בניה על ביצועם בפועל.

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.


פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

אדרי יוסף חביב
מהנדס הוועדה
רשיון מס' 36693

מגיש התוכנית:

אדרי יוסף חביב
מהנדס הוועדה
רשיון מס' 36693

עורך התוכנית:

אדרי יוסף חביב
מהנדס הוועדה
רשיון מס' 36693

4.1.06

LOG0550