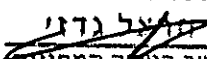


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. עילוט

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 14136 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 18.1.06... לאשר את התכנית  יו"ר הועדה המחוזית	
סמנכ"ל לתכנון	

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/14136 שינוי בתוואי דרך ושינוי בהוראות זכויות
 בניה - המהווה שינוי לתכנית מס' ג/7215 המאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס' 14136 פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5520 מיום 24.4.06
--

1.2 מקום התוכנית: כפר עילוט - מזרח .

נ.צ. מרכזי	מזרח:	175400	צפון: 235875
מספר גוש	חלקות	חלקות	חלקי חלקות
17483			5,17

1.3 שטח התוכנית: 1.600 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אבו מוסא עבדאללה ת.ז. 25836453 עילוט 1311
 טל:- 04-6569372 פל:- 053-740899 ואחרים .

יזם התוכנית: אבו מוסא עבדאללה ת.ז. 25836453 עילוט 1311
 טל:- 04-6569372 פל:- 053-740899

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ז. 384 נצרת
 טלפקס:- 04-6412252 , פלא:- 050-5325772
 e-mail: hasan_m@bezeqint.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו 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 1:500, 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי קנ"מ 1:100 - מסמך מחייב.
- ד. נספח חניה ותחבורה קנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
04-12-10	הכנה
05-06-20	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א. גבול תכנית מאושרת :- קו תכלת מרוסק.
- ב. גבול תכנית :- קו כחול.
- ג. אזורים מגורים ומסחר מעורב : אפור כתום לסירוגין.
- ד. ש.צ.פ. :- צבע ירוק.
- ה. דרך מאושרת :- צבע חום.
- ו. דרך מוצעת :- צבע אדום כהה.
- ז. איזור מגורים א' :- צבע כתום.
- ח. מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק.
- ט. גבול חלקה :- קו ירוק.
- י. גבול גוש :- קו שחור עם משולשים.
- יא. מספר גוש :- מספר בצבע שחור.
- יב. גבול מגרש מוצע:- קו בצבע שחור.
- יג. קו בניין למגורים:- קו מקווקו בצבע אדום.
- יד. קו בניין למסחר :- קו שחור מקווקו.
- טו. קו בניין לחניה :- קו אדום מקווקו עבה.
- טז. להריסה :- צבע צהוב.
- יז. דרך לביטול :- קווים אלכסוניים בצבע אדום על רקע היעוד.
- יח. מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול.
- יט. קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול.
- כ. 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'	
40.07%	0.640	36.57%	0.585	מגורים ומסחר מעורב
5.75%	0.093	11.12%	0.178	ש.צ.פ.
48.75%	0.780	52.31%	0.837	דרך מאושרת
5.37%	0.086			דרך מוצעת
0.06%	0.001			מגורים א'
100.0%	1.600	100.0%	1.600	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 **מטרת התוכנית:** שינוי בתוואי דרך ושינוי הוראות זכויות בניה .
- 2.2 **עיקרי הוראות התכנית:** שינוי בתווי דרך, לפי תשריט. שינוי בקוי בנין, לפי תשריט. קביעת הוראות זכויות בניה . שינוי יעוד מש.צ.פ. לדרך ומדרך ומגורים מסחרי מעורב . ביטול חלק מדרך למגורים א' .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים:

מפלס	שטח עיקרי		שטח שירות		סה"כ שטח	
	שטח מ"ר	אחוז	שטח מ"ר	אחוז	שטח מ"ר	אחוז
ק עמודים וחניה			400	62.4	400	62.4
ק' קרקע	326	51.0	31	4.77	357	55.77
ק' -א-	340	53.04	31	4.83	371	57.87
סה"כ	666	104.04	462	72.0	1128	176.04
מס' יח"ד	5		שטח עיקרי למסחר מ"ר		120	

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 ומסחר מעורב :

מותר להקים עפ"י תכנית מאושרת ג/7215

ש.צ.פ.: בשטח זה לא תותר בניה, יותר גינון, מתקנים למנוחה, שבילים, מתקני נוי .

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, תשתיות, מדרכות,

גינון וחניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

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

שם האזור (שימוש ים עיקרי (ס	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							שם מגורים מסחרי מעורב	
		קדמי	צדדי ואחורי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים **	שטחי שדות (תכסית)	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות		גובה בניה מקסימלי
	640			115%	63%	105%	73%	63%	178 %	3	מס' 12.5 כולל עליית גג	5

* הבניה לפי קווים אדומים מקווקווים בתשריט .
** 120 מ"ר מתוך שטח זה יהיה למסחר .

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. **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 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 תשופים 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:**

1. 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 למתן היתר בניה אישור תשריט או תכנית חלוקה כנדרש בחוק .

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.
במידה והתכנית כוללת מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

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 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 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. אלמנטים להריסה:

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

10. תנאי למתן היתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה למבנה המוצע בתכנית, הריסת הקירות הגובלים בכבישים מס' 1 ו-48 על ידי היוזם.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מוחמד חסן
אוריכל
מ.ר. 38379

عبدالله ابو دوى

عبدالله ابو دوى