

הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז הצפון



מרחב תכנון מקומי

ועדה מקומית " מבוא העמקים "

תחום שיפוט מוניציפלי

מועצה מקומית עילוט

תקנון

תכנית מפורטת מס' 3/מע/מק/7215/16.

שינוי קווי בנין

שם הישוב : עילוט

ספטמבר 03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית עילוט

שם ישוב : עילוט

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 3/מע/מק/7215/16 - שינוי קווי בנין המהווה שינוי לתכנית המתאר ג/7215 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: עילוט

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	236	צפון: 175
מספר גוש**	חלקי חלקות	מגרש	
17484	17	17/1/3	

1.3 שטח התוכנית:

0.400 דונם (מדוד עפ"י תכנית מדידה).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אבו ראס ח'אלד ת.ז. : 5894945 טל : 053/317500 ת.ד. 1037 עילוט 16970
אבו ראס יוסף ת.ז. : 02757393 טל : 053/317500 ת.ד. 1037 עילוט 16970
אבו ראס מוחמד ת.ז. : 03355186 טל : 053/317500 ת.ד. 1037 עילוט 16970
אבו ראס עומר ת.ז. : 05988361 טל : 053/317500 ת.ד. 1037 עילוט 16970

יזם התוכנית: אבו ראס ח'אלד ת.ז. : 5894945 טל : 053/317500 ת.ד. 1037 עילוט 16970

מגיש התוכנית: שחאדה נזמי – אדריכל רשיון מסי 37503 טל: 04/6569210 פקס 04/6467278
ת.ד. 132 עין מאהל 17902

עורך התוכנית: שחאדה נזמי – אדריכל רשיון מסי 37503 טל: 04/6569210 פקס 04/6467278
ת.ד. 132 עין מאהל 17902

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7215 מאושרת וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תכנית זו. בכל מקרה של סתירה, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250, 1:500, 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
20/09/03	עדכון 1
11/10/03	עדכון 2
08/03/04	עדכון 3
10/03/06	

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

1.9 באור סימני התשריט:

מצב מוצע		מצב קיים		פירוש הסימון	סימון בתשריט
אחוז מהשטח	שטח בדונם	אחוז מהשטח	שטח בדונם		
				1. גבול התכנית מוצעת	קו כחול דציף
100%	0.400	100%	0.400	2. אזור מגורים א'	צבע כתום
				3. קו בניין מוצע/קיים	קו אדום מקוטע
				3. מספר הזרן	ספרה ברבע העליון של העיגול
				4. קו בניין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
				5. רוחב הזרן	ספרה ברבע התחתון של העיגול
				6. גבול גוש	קו שחור משונן
				7. גבול חלקה	קו ירוק רצוף
				8. מס' גוש	ספרה בצבע שחור
				9. מס' חלקה	ספרה בצבע ירוק בתוך עיגול אדום
				10. מס' מגרש	ספרה בצבע שחור בתוך אליפסה
				11. גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
100%	0.400	100%	0.400	סה"כ	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

א. שינוי קווי בנין עפ"י בנין קיים (ראה תשריט)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי קווי בנין
קדמי מ-3.0 מ' ל-2.93 מ' (ראה תשריט)
צדי מ-3.0 מ' ל-2.36 מ' (ראה תשריט)
אחורי מ-3.0 מ' ל-0.25 מ' (ראה תשריט)

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשש 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.

א. אזור מגורים א'
בהתאם לתכנית מאושרת ג/7215

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו 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)**

מס' יחיד לזו"כ סה"כ	מס' יחיד / צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					שם האזור (שימושים עיקריים)				
			מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית)	D שטחי שדות	C שטחים עיקריים		B מתחת למפלס הכניסה	A מעל מפלס הכניסה**		
			במטרים			קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין *		
עפ"י תכנית ג/ 7215												
מגורים א'												

* קווי בנין יהיו עפ"י תשריט מוצע

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר בניית קירות בגבולות המגרש עפ"י תכנית פיתוח בבקשה להיתר.
2. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר ביצוע תכנית פיתוח כולל סימון חניות בשטח.
3. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר הריסת קיר בתוואי זכות מעבר ובניית קירות חדשים עפ"י גבולות המגרש.

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 ואו 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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

תנאי למתן היתרי בניה, תשריט חלוקה מאושר ע"י הוועדה המקומית.

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.

4. היטל השבחה:

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

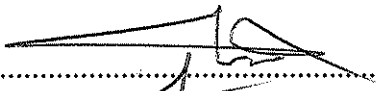
5. חניה:


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. 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: ** אבו ראס ח'אלד ת.ז. : 5894945
..... טל: 053/317500 ת.ד. 1037 עילוט 16970
..... אבו ראס יוסף ת.ז. : 02757393
..... טל: 053/317500 ת.ד. 1037 עילוט 16970
..... אבו ראס מוחמד ת.ז. : 03355186
..... טל: 053/317500 ת.ד. 1037 עילוט 16970
..... אבו ראס עומר ת.ז. : 05988361
..... טל: 053/317500 ת.ד. 1037 עילוט 16970


..... יזם התוכנית: אבו ראס ח'אלד ת.ז. : 5894945


..... מגיש התוכנית: שחאדה נומי - אדריכל

..... עורך התוכנית: שחאדה נומי - אדריכל

ועדה מקומית מבוא העמקים
 אישור תכנית מס' 3/14/06
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 2/06/06 ביום 7.3.06
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

התכנית פורסמה לאישור
 בעתונות בתאריך 16.5.06

16/7/05
 הודעה על אישור תכנית מס. 3/14/06
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5528
 מיום 16.5.06