

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים
תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. עין מאהל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תכנית מס' 7/מע/מק/7609/34

חלוקת מגרש לשני מגרשים בהסכמה, ניווד אחוזי בניה המותרים ללא שינוי סה"כ המותר ובהתאם לתוכנית הבינוי המצורפת, קביעת קווי בניין חדשים, אישור מגרש פחות מהמינימאלי, הרחבת דרך גישה. המהווה שינוי לתכנית מס' ג/7609 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר עין מאהל שכונת אלביאדר (ליד בית הקברות)

קוורדינאטות	X=236400	Y=183850
מספר גוש	חלקות	מגרשים
16939	78	78/1

1.3 שטח התוכנית: 1.145 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך, ועל פי מידע תכנוני מונפק ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, מבוא העמקים.

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע : מוחסן סאלח חטיב ת"ז 21045596 עין מאהל
פל : 050/5568140 ואחרים

יום התוכנית: וגיה חוסין סאלח ת"ז 5680123 עין מאהל
פל: 050/5568140

עורך התוכנית: אבו ליל עבד אלחפז אדריכל ת.ד 335 עין מאהל 17902
טלפקס: 04/6466815 פל: 052/5029729

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 7609/ג מאושרת. 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 6 עמודים מודפס ועל גבי דיסקט - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 בגיליונות ועל גבי דיסקט - מסמך מחייב.
- ג. תוכנית בינוי ב נ"מ 1:100 בגיליונות ועל גבי דיסקט מסמך מנחה (מחייב לגבי קווי בניין ואחוזי בנייה).

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
23/9/05	הכנה
21/1/06	עדכון 1
15/6/06	עדכון 2

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית מוצעת :- קו כחול .
- ב- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ג- דרך קיימת :- צבע חום .
- ה- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק .
- ו- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור בתוך אליפסה שחורה .
- ז- מס' גוש רשום :- מספר בצבע ירוק .
- ח- גבול גוש :- קו עם משולשים בצבע ירוק .
- ט- גבול חלקה :- קו ירוק .
- י - גבול מגרש :- קו כחול .
- יא- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יב- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יג- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .
- יד- דרך גישה :- ירוק ואדום לסירוגין.
- יה קו בניין :- קו אדום מקווקו.
- יו- גבול תוכנית מאושרת :- קו כחול מקווקו.

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		
שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	יעוד השטח
0.902	78.8%	0.898	78.4%	מגורים "א"
0.243	21.2%	0.243	21.2%	דרך קיימת
		0.004	0.4%	דרך מוצעת
1.145	100%	1.145	100%	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

- 1- חלוקת מגרש 78/1 לשני מגרשים בהסכמה.
- 2- אישור מגרש פחות מהמינימאלי
- 3- שינוי קווי בניין לפי המסומן בתשריט ולפי הקיים .
- 4- ניווד באחוזי בנייה לכל קומה ללא חריגה מסה"כ.
- 5- הרחבת דרך גישה מאושרת.

2.2 עיקרי התוכנית:-

חלוקת מגרש 78/1 אשר שטחו 898 מ"ר לשני מגרשים 78/1/1 בשטח של 628 מ"ר ומגרש 78/1/2 בשטח של 270 מ"ר . כמו כן אישור מגרש פחות מהמינימאלי בגודל של 270 מ"ר . תוכנית זו מגדירה קווי בניין חדשים לפי הקיים והמסומן בתשריט ומניידת אחוזי בנייה בכל קומה ללא חריגה מסה"כ אחוזי בנייה שהם 168% ובהתאם לתוכנית הבינוי, כמו כן הרחבת דרך גישה מאושרת.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 :

על פי הנחיות תכנית מתאר מאושרת מס" ג/ 7609.

דרך :-

תשמש למעבר כלי רכב , מעבר להולכי רגל , מעבר תשתיות מזרקות , גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

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)

טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימאלי						קווי בניה		גודל מגרש מינ' במ"ר	שם, תאור שימוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שימו ש עיקרי	מעל מפלס כניסה		צדדי ואחורי	קדמי		
בקשר לסה"כ אחוזי בניה לפי תוכנית מתאר מאושרת מס"ג 7609/78/1/1 תהיה 47% תכנית קרקע במגרש 78/1/2 תהיה 48% בקשר לניוד אחוזי בניה בהתאם לתוכנית הבינוי המצורפת כמסמך מחייב לנושא זה.						לפי הקיים והמסומן בתשריט* מצב מוצע בקו אדום מקווקו		מגרש 78/1/1 628 מ"ר ומגרש 78/1/2 270 מ"ר	מגורים "א"

גובה בנין מקסימאלי	צפיפות נטו
לפי תכנית מתאר מאושרת מס"ג 7609/78/1/1 תהיה 47% תכנית קרקע במגרש 78/1/2 תהיה 48% בקשר לניוד אחוזי בניה בהתאם לתוכנית הבינוי המצורפת כמסמך מחייב לנושא זה.	

*הקיר בקו בניין אפס בבניין במגרש 78/1/2 הוא קיר אטום .

3.3 הוראות נוספות:

א-הוראות והנחיות נוספות:

1- לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלא לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים , ביוב וכד'

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 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' 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 להפוך 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:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים תואם למצוין בתשריט .
תוכנית זו מבוססת על חלוקה מאושרת אשר מגדירה את גבולות מגרש 78/1.

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.

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, או לפי הנחיות תוכנית הבינוי המצורפת.

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.

פרק 4 חתימות:

יוזם התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית



אבו ליל עבד אלחפיו
ארכיטקט מס' 81181
עין מאהל - טל. 06-6466815

34/260
הודעה על אישור תכנית מס. 34/260/א/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך _____

ועדה מקומית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 34/260/א/א
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5106/א ביום 7.5.06
יו"ר העדה _____
סמנכ"ל תכנון _____