

300N

הודעה על אישור תכנית מס' 15262/56
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5633
מיום 26.6.06

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. עילוט

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 15262/56
הודעה המפורשת לתכנון ובניה החליטה
ביום 26.6.06
מפקח המחוזי
מפקח המחוזי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/ 15262 הסדרת דרכים ושטחי ציפה המהונה שנגו
לתכנית ג/12324 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר עילוט, קצה דרום מזרחי של הכפר.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	175400	צפון:	235600
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
17483		6,22,23,25,26		

1.3.1 שטח התוכנית: - 6.338 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית

מדידה של מודד מוסמך.

1.3.2 מס' יח"ד: 31 יח"ד.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אבו מוסא רוקייה ת.ז. 2025832 כפר עילוט מיקוד 16970
פל:- 052-4245171 ת.ז. 1279 ואחרים.

יזם התוכנית: אבו מוסא זאיד ת.ז. 57026718 כפר עילוט מיקוד 16970
פל:- 052-4245171 ת.ז. 1279.

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ז. 384 נצרת
טלפקס:- 04-64122523 04-5325772 050-
דואר : hasan_m@bezeqint.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/12324 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 בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 500:1 – מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
28.11.04	הכנה
10.06.05	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
- ב- גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקווקו .
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד- מבנה ציבור משולב עם ש.צ.פ. :- צבע חום עם ירוק לסירוגין .
- ה- שטח למבני ציבור :- צבע חום מותחם בחום כהה .
- ו- ש.צ.פ. :- צבע ירוק .
- ז- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ח- דרך משולבת :- ירוק אדום לסירוגין .
- ט- דרך לביטול :- קווים אדומים באלכסון .
- י- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק .
- יא-גבול חלקה :- קו ירוק .
- יב-גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- יג- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יד- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טו- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- טז- 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'	
62.10%	3.936	63.13%	3.875	מגורים "א"
-----	-----	6.97%	0.442	שטח למבנה ציבור
-----	-----	12.90%	0.818	ש.צ.פ.
16.73%	1.059	15.33%	1.097	דרך מאושרת
16.05%	1.018	-----	-----	מבנה ציבור משולב עם ש.צ.פ.
5.12%	0.325	1.67%	0.106	דרך משולבת
100.0%	6.338	100.0%	6.338	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- הסדרת דרכים ושטחי ציבור .

2.2 עיקרי הוראות התכנית : הסדרת דרכי גישה .

הסדרת שטחי ציבור .

שינוי בקווי בניין למבנים קיימים .

קביעת הוראות וזכויות בניה .

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 " א " מותר להקים :

ע"פי תכנית מאושרת ג/ 12324.

דרך:- תשמש למעבר כלי רכב , תשתיות , מזרקות ,

גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

דרך משולבת:- תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל ותשתיות .

שטח מבני ציבור משולב עם ש.צ.פ. מותר להקים :

בשטח זה תותר הקמת מבני ציבור והסדרת ש.צ.פ. ע"פי תכנית בינוי

שתצורף להיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית .

3.2 סבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות המכון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים משנת 1992)

מס' יח"כ לדרום	מס' יח"כ לדרום	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניה *			גודל מגרש מדינתלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים ניקודיים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסף הקרקע (מכסית)	שטח שירות	שטחים עיקריים	תחנות לתפלים תבנית	תפלים תבנית	קווי	אחוזי	צדדי		
--	--	14	3	120	40	30	90	**	120	3	3	3	1000	מבנה ציבורי משולב עם פ.צ.פ. מצויים א'

טפ"י תכנית מאושרת ג/12324

* ראה טעיף בניינים קיימים .
** תורת העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל ממתת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שטה"כ אחוז בניה לא ישתנה .

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 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 לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש ספייס 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית אשר תואם את תוואי הדרכים והיעודים החדשים .

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. 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 (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. סידורים לנכים :-

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שדות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת 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 ורשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קרי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקרי 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. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקרי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקונטרס הבניין הקיים יעמדו בקרי הבניין הקבועים בתוכנית .

פרק 5 - חתימות :

עורך התכנית

בעל הקרקע

יזום התכנית





