

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מע/מק/7468/13

תכנית מפורטת של משפחת שלבי

מחוז	הצפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא עמקים
סוג התכנית	תכנית מפורטת

דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 3.8.07

הודעה על אישור תכנית מס' 5/מע/מק/7468/13
פורסמה כילקוט הפרסומים מס' 5689
מיום 8.7.07

ועדה מקימית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 5/מע/מק/7468/13
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 16/08/07 מיום 23.8.07
יו"ר הועדה
סמב"ל לתכנון

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת .	שם התכנית	1.1
0.710 ד'	שטח התכנית	1.2
לאישור	מהדורות	1.3
3	מספר מהדורה	
15.04.07	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
<ul style="list-style-type: none"> ועדה מקומית 	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התכנית

מבוא עמקים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
231825	קואורדינטה מערב מזרח - Y		
180225	קואורדינטה דרום צפון - X		
מגרש בחלק המערבי לכפר .		תאור מקום	1.5.2
מ.מ. אכסאל	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
כפר אכסאל	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
---	שכונה		
---	רחוב		
--	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16905	מוסדר	חלק מהגוש		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7468/ג	שינוי	שינוי בהוראות בניה	4439	1.9.96

1.7 מסמכי התכנית

תאריך אישור	תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג-המסמך
			עדר המסמך אדר' חסן מוחמד	15.4.07	1	השריט	1: 250	מחייב	תשריט*
			אדר' חסן מוחמד	15.4.07	----	15	---	מחייב	*תקנון
			אדר' חסן מוחמד	15.4.07	1	השריט	1:100	מחייב	*נספח כינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם שלבי מוחמד	יום בפועל
		050-7606625		כפר אכסאל	053474806			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם שלבי מוחמד	בעל זכות
		050-7606625		כפר אכסאל	053474806			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Hasan_m@bezeqint.net	050-5325772	04-6412252	384 נצרת	38379	056984636	מוחמד חסן	אדריכל
		04-6579945	כפר אכסאל	962		חבשי ואיל	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יאה לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניון מותרים לפי תשריט.
שינוי בתכנית קרקע, 53% במקום 42%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	0	0.710	שטח התכנית - דונם
	0	4	מגורים ב' - מספר יח"ד
	0	907	מגורים ב' - שטח בניה מ"ר

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אזור מגורים ב'
4.1.1	שימושים : עפ"י מגורים א' תכנית מס' 7468/א המאושרת.
4.2	דרך
4.2.1	שימושים : עפ"י תכנית מס' 7468/א המאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לפי קראדום מקווקו בתשריט:

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד- שמאלי	ציד- ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת					שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת			
					7468	תכנית מס' א/ תכנית מס' א/ המאושרת	עפ"י מגורים א' המאושרת	53%	עפ"י מגורים א' תכנית מס' א/ 7468 המאושרת						מגורים ב'

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה :**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 מיס :

אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.3 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.

6.4 מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 פיקוד העורף :

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 שירותי כבאות :

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות במקרה שהבקשה כוללת מסחר.

6.7 הוראות בנושא חשמל :

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומים לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. **איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :**
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.5 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -----	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' ---	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו	---	35.00 מ'

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל (בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.)

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.8 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.9 פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו.

6.10 הריסת מבנים:

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הענו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או תפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.11 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.12 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.

6.13 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

לא רלונטי.



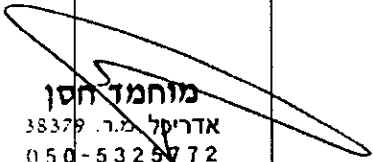
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חוזמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			053474806	שלבי מוחמד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			053474806	שלבי מוחמד	בעלי עניין בקרקע
			056984636	אדר' חסן מוחמד	עורך התכנית

מוחמד חסן
אדריכל מ.ד. 38379
050-5325772