

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים.

תחום שיפוט מוניציפלי : מו"מ. כפר עילוט.

שם ישוב : כפר עילוט.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג / 14367.

הקמת שכונת מגורים בת כ - 73 יח"ד, שינוי לתוכניות מס' : ג / 7215 , ג / 8163 , ג / 9696 , ג / 10454 מאושרות.

1.1 מקום התוכנית : - השטח הנו השטח הינו צפונית לישוב עילוט.

נ.צ. מרכזי		מזרח : 236500	צפון : 175150
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות	
17483	9	11, 5, 2, 1	
17485		44, 43, 32	

1.2 שטח התכנית : 30,942 דונם (מדידה גרפית).
מס יח"ד : 73 יח"ד.

1.3 בעלי עניין :
בעל הקרקע :

- מועצה מקומית עילוט , ת.ד. 1356, מיקוד 16970, טל: 04/6564311, פקס: 04/6564224.
- מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, קריית הממשלה - נצרת עילית 17105.
- פרטיים.

יזום התוכנית :

- מועצה מקומית עילוט, מיקוד 16970, טל: 04/6564311, פקס : 04/6564224.
- ואחרים.

הודעה על אישור תכנית מס' 14367
פרוטוקול הפרסומים מס' 5744
מיום 27.11.07

פשיד הפנים מחוז הצפון
חוס התכנון והבניה תשכ"ח 2755
14367
אישור תכנית מס'
ייעוץ המהווה לתכנון ובניה החלטה
כיום 7.9.07
לאשר את התכנית
י"ד תועדת המהווה

מגיש / עורך התוכנית : אדריכל דויירי אברהים, רשיון מס' 38095.
ת.ד. 10737, נצרת 16410.
טל: 06-6576387, פקס: 6461896.
** DWEIRY@ZAHAV.NET.IL -E: MAIL **

1.4 יחס לתכניות אחרות :

תכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 7215.

תכנית מפורטת מקומית : מהווה שינוי לתכניות מס' : , ג/ 8163 , ג/ 9696 , ג/ 10454 מאושרות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.5 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן - 9 - עמודים ----- מסמך מחייב .
ב. תשריט מצב מוצע/ מאושר - בקנ"מ 1:1250 , 1:2500 מסמך מחייב.
ג. נספח תחבורה ----- מסמך מחייב.

1.6 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
11.09.2003	הכנה
11.03.2004	עדכון - 1
15.02.2006	עדכון - 2
07.04.2006	עדכון - 3
18.05.2006	עדכון - 4

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

1.8 באור סימני התשריט :

- | | |
|---|--|
| <p>גבול התכנית .
גבול תכניות מאושרות.
גבול תחום שיפוט.</p> <p>מספר דרך .
רוחב דרך .
מרווחים קדמיים מינימליים.
גבול ומספר חלקה רשומה .
גבול ומספר חלקה רשומה לביטול.
גבול ומספר מגרש מוצע.
גבול גוש .
קו בניין.
יער נטע אדם מוצע.
יער נטע אדם קיים.
דרך לביטול.
קו חשמל.
אזור מגורים א'.
אזור מבנה ציבורי.
שטח ציבורי פתוח.
אזור ספורט.
אזור חקלאי.
דרך קיימת / או מאושרת.
דרך מוצעת או הרחבת דרך.
דרך משולבת.
חניה ציבורית קיימת.
חניה ציבורית מוצעת.</p> | <p>קו כחול עבה.
קו כחול מרוסק.
קו ונקודה עבה באדום .
מספרים בעיגול מסומן על דרך: (רוזיטה).
א . מספרים ברבע העליון של העיגול.
ב . מספר ברבע התחתון של העיגול .
ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.
קו ומספר בתוך עיגול בירוק .
קו מרוסק ומספר בתוך עיגול בירוק .
מספר בתוך מלבין בשחור.
קו ועליו משולשים בשחור.
קו מרוסק באדום.
שטח משופץ בירוק בהיר מותחם בקו ירוק מקוטע.
שטח משופץ בירוק כהה מותחם בקו ירוק מקוטע.
שטח עם קו אדום באלכסון.
קו דק ונקודה באדום.
שטח צבוע בכתום.
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה.
שטח צבוע ירוק.
שטח בצבוע ירוק מותחם בחום.
שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים .
שטח צבוע חום.
שטח צבוע אדום .
שטח צבוע באדום וירוק לסירוגין.
שטח צבוע חום משובץ בשחור.
שטח צבוע אדום משובץ בשחור.</p> |
|---|--|

1.9 טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב	קיים	מצב
		במ"ר	%	במ"ר
אזור מגורים א'.		12,222	---	---
אזור מבני ציבור.		1,000	0.3	94
שצ"פ		3,596	2.3	716
אזור חקלאי.		---	62.2	19,233
דרך קיימת או מאושרת.		9,238	32.3	10,001
דרך מוצעת/ הרחבת דרך .		2,731	---	---
דרך משולבת.		1,928	---	---
חניה ציבורית קיימת.		---	2.9	898
חניה ציבורית מוצעת.		227	---	---
סה"כ.		30,942	%100	30,942
		39.5 %		
		3.2		
		11.6		

		29.9		
		8.8		
		6.3		

		0.7		
		100%		

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1. מטרות התכנית :

- הקמת שכונת מגורים א' בת 73 יח"ד .
- הקצאת שטחי ציבור : שצפ"ם , שטח למבנה ציבורי.
- חלוק מנחה למגרשים .
- תכנון מערכת דרכים/ דרך משולבת .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים, שצ"פ , שטח למבנה ציבורי.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה : - צפיפות , מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות ועיצוב אדריכלי .
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע .
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד	סה"כ שטח בניה במ"ר.	יעוד הקרקע
73		אזור מגורים א'.
	1200.0	אזור מבנה ציבורי
73		סה"כ.

פרק 3 - הוראות התוכנית .

3.1 . רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1. דרכים / דרך משולבת :

ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גיגון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.2. אזור מבנה ציבורי :

מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון : מקומות לפולחן דתי , מוסדות חינוך ותרבות , מגרשי משחקים , מרפואת ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים , תחנות עזרה ראשונה, ומוסדות ציבור אחרים. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי.

3.1.3. אזור מגורים 'א': להלן השימושים.

- ישמש למגורים כמו כן תותר בקומת הקרקע גני ילדים, מסחר שכונתי, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת ובתנאי שהפונקציות הנלוות למגורים לא יהוו מטרד סביבתי או תחברתי.

3.1.4. שטח ציבורי פתוח: (שצ"פ)

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקנים הנדסיים לרבות מבנה טרנספורמציה לרשת החשמל ותשתית תת-קרקעית, מקלטים ציבוריים.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתן היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

שם האזור שמוש' עיקרי	גודל מגר' מינ' במ"ר	מרווח בניה במטרים		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי							מס' מבני' למג'	מס' יח"ד דונם	צפפ' נטו מס' יח"ד למג'	גובה בניה מקסימאלי	
		צדדי	אחר'	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שטחים עיקרים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע תכסית	סה"כ				מס. קומ'	במט'
מגורי 'א'	400	3.0	3.0	4.0 או לפי תשר'	126	---	108	18	42	126	3	11.5	3	6	1
שטח למבנה ציבורי	1000	3.0	3.0	4.0 או לפי תשר'	100	50	120	30	50	150	3	14.0 ללא יציאת גג	---	---	2
שצ"פ -*	400	3.0	3.0	3.0	25.0 מ"ר	---	25.0 מ"ר	---	25.0 מ"ר	25	1	3.0	---	---	1

*- הועדה המקומית תתיר בנית מתקנים הנדסיים לרבות מבנה טרנספורמציה לרשת החשמל, תשתית תת-קרקעית, מקלטים ציבוריים.

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- גישה לחניה ע"י רמפה / גשר תותר בקו בנין 0.00 ללא נסיגה מגבול הדרך.

3.3 הוראות נוספות:

א.- הוראות והנחיות נוספות:

א/1. הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי:

- לתכנן חזיתות מבנים נאות כולל חומר בניה קשיחה לרבות החזיתות הפונים לדרכים.
- תכנון כניסות ראשיות ומשניות.
- תכנון פתחים, דלתות, חלונות וסיומת גגות.
- פיתוח נוף סביב המבנה, שבילים, צמחיה, תאורת גן וכו'.

- גדרות מבטון מזוין מצופה מאבן גיר קשה טבעית משולב עם מעקה ברזל לא מחולד.
- תכנון מיקום חניה מקורה.
- תכנון מיקום פחי אשפה, מכלי גז, פילרים, הדרנטיים, שעון מים יהיו מוסתרים במידת האפשר ולא יהיו מכשול לתנועה ו/או להלכי רגל.
- לא תותר הקמת חצרות משק, מבני שרות, מתקני הסקה, מצבורי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לדרכים.
- מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגיבון ולריהוט גן ושבילים מרוצפים.
- עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי.
- חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מהעיצוב הכולל של חזית המבנה.
- מכלי מים ומתקנים סולריים בגג יותקנו בצורה אופקית ולפי שביעת רצון הועדה המקומית.

א/2. תנאים לקבלת היתר בניה :

יש לצרף לבקשת רשיון בניה תכנית של המגרש ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך עפ"י חוק. בתכנית יסומנו המבנים והעצמים הקיימים וסימון חלוקה משנית. בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו בחתימת מודד מוסמך נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני הגשת הבקשה לוועדה. כל זה לפי תקנון תכנון ובניה לשנת 1970. על היזום המגיש תכנית בקשה להיתר בניה, לעמוד בדרישות ובהוראות לטיפול החזות הנופית כנדרש.

תנאי למתן היתר בניה :- ביצוע תשתית בפועל (דרכים, חשמל, מים וביוב).
לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תוכנית זו אלה לאחר תחילת הרחבת מתקן טיפול בשפכים באתר הסוללים (עבודת הנדסה אזרחית).
- אישור שר החקלאות בדבר גריעת השטחים בתחום שמורת יער, לפי פקודת היערות.
- בתחום התכנית חובה הגשת תכנית חלוקת מגרשים עפ"י חוק, ערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.

ב - תשתיות :

1. מים :

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

2. ניקוז :

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

3. ביוב :

לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים עפ"י תכנית זו, אלא לאחר תחילת עבודות להרחבת מתקן טיפול בשפכים באתר הסוללים (עבודות הנדסה אזרחית) עפ"י התוכנית המאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ולשביעות רצונם.
לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תוכנית זו אלה לאחר תחילת הרחבת מתקן טיפול בשפכים באתר הסוללים (עבודת הנדסה אזרחית).

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 תלים חשופים.	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים.	1.5 מ'.
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עם 300 מטר).	11.0 מ'.
בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מטר).	25.0 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- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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:

1.1 חלוקת המגרשים היא מנחה בלבד, לא יינתנו היתרי בניה ולא יפותח השטח ללא תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית כפי שנדרש בחוק.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי ממקרקעי ישראל.

3. תנאים לביצוע התכנית:

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 ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5 . חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש 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 למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. עתיקות :

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

8. כיבוי אש :

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

9. סידורים לנכים :

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

פרק 4 - מימוש התוכנית.

4.1. תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים , יפקע תוקף התוכנית היא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

בעלי הקרקע :


 מועצה מקומית עילוט.

מנהל מקרקעי ישראל.

יוזם התכנית :

أبراهيم أبو راس
 رئيس مجلس مشرفي عيلوط
 אברהם יו"ר מ.מ. עילוט
 מועצה מקומית עילוט

דו"ר אברהם אדריכל נוף
 ארקטיקט ובינוי אדריכל נוף
 Ibrahim B. Dweiry
 Arc. Town Planner Landscape Art
 טל 06-6576387 פקס 06-6461896
 דו"ר אברהם - אדריכל.

מגיש / עורך התוכנית :



להפקדה

למתן תוקף