

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 1/מעמק/10272/62

הקטנת קו בניין לבית בודד

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג התכנית מפורטת

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
 אישור תכנית מס' 1/מעמק/10272/62
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 16/27.8 מיום 25.10.07
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה

התכנית פורסמה לאישור
 בעתונות בתאריך 7.12.07

הודעה על אישור תכנית מס' 1/מעמק/10272/62
 פורסמה בלקוט הפרסומים מס' 5750
 מיום 19.12.07

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקטנת קו בניין צידי לבית בודד שבנה תוספת החורגת מקווי הבניה המותרים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הצפון

תכנית מס'

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית הקטנת קו בניין לבית בודד.
1.2	שטח התכנית 0.721 דונם
1.3	מהדורות שלב הגשה 2
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף: ועדה מקומית 62 א(א)(4) אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X 209025 728375
1.5.2	תאור מקום
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות יוקנעם עלית חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית הארזים 14 יוקנעם עלית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11866	מוסדר	חלק מהגוש	6	
11083	לא מוסדר	חלק מהגוש		14
11496	לא מוסדר	חלק מהגוש		23,40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
4533/ג	1
10272/ג	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
4533/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות התכניות ממשיכות לחול.	3224	11/7/85
10272/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות התכניות ממשיכות לחול.	4736	11/3/99
3783/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות התכניות ממשיכות לחול.	2775	31/12/81
297/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות התכניות ממשיכות לחול.	3394	30/10/86

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
		אדר' מוטי לביא	18.10.06	1		1:250	מחייב	תשריט
		אדר' מוטי לביא	18.10.06	14			מחייב	תקנון
		אדר' מוטי לביא	11.4.07	1		1:100	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	049894335	054989433	049894335	הארזים 14 יוקנעם עלית			051529139	אמנון דרעי		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.2 בעלי-ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	049894335	054989433	049894335	הארוזים 14 יוקנים עלית			051529139	אמנון דרעי		בעלים
			6558211	חרמון 2 נצרת עלית				מינהל מקרקעי ישראל		בעלים

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
motylavy@netvision.net.il	049838542	0526446060	049838541	ת.ד. 65 אלונים - 30040		38133	055096929	מוטי לבניא		אדריכל
	046595164		046594970	ארלוזורוב 16 עפולה		584		חיים שבח		מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת 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
הקטנת קווי בניין והגדלת מספר יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קו בניין קדמי, אחורי וצידי, והגדלת מספר יחידות דיור – 2 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	ס"ה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	0.721			
מגורים – מספר יח"ד	2	1	1	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח בפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		100	מגורים א

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א
 רשמו
 מספר
 שעיף.

שימושים
 רשמו
 מספר
 שעיף.

על פי הוראות ג/4533

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מעל לפנייה הקובעת	מרחק לבנייה הקובעת	מרחק לבנייה שטחי סה"כ	אחוזי בניה כוללי (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קדמי ימני צידי-שמאלי	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט
			שטח בניה	שטח שירות									מתחת לבנייה	מרחק לבנייה					
מגורים א	100	עפ"י הוראות ג/4533	שטח בניה	שטח שירות	מרחק לבנייה	מרחק לבנייה	מרחק לבנייה שטחי סה"כ			2	2.8	עפ"י הוראות ג/4533	מתחת לבנייה	מרחק לבנייה			עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט

6. הוראות נוספות**6.1 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**

- 6.1.1 מים**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.1.2 ניקוז**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 6.1.3 ביוב**
תנאי למתן היתר בניה, פתרון ביוב המאושר על ידי מ.הבריאות.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- 6.2.1**
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים – 2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים – 1.5 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – 5 מטר
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) – 11 מטר
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) – 25 מטר
- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון ומתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 6.2.2**
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ :
3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 6.2.3**
המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- 6.3.1**
סידורי סילוק באשפה יהיו 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 הזים לפינוי פסולת הבניין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4 חלוקה ורישום

- 6.4.1**
לא יינתן היתר בניה ללא תשריט או תכנית חלוקה מאושר על ידי הועדה המקומית.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

6.5.1 תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך וביצוען בפועל. כמו כן תנאי להיתר בניה יהיה הריסת מבנים וקירות החודרים לתואי דרך.

6.6 היטל השבחה

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

6.7 דרכים תנועה וחניה

6.7.1 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.

6.8 הוראות בנושא עתיקות

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

6.9 פיקוד העורף

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

6.10 שרותי כבאות

6.10.1 ביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**



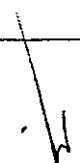
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	
2	בקשה להיתר לגליזציה למבנה קיים	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			051529139	אלמין ז.ז.	מגיש התכנית
					יום בפועל (אם רלבנטי)
			051529139	אלמין ז.ז.	בעלי עניין בקרקע
6/11/07				מוסד רבניא הדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 38133	עורך התכנית

8.2 אישורים

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

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

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטורים

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטורים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ולקחשי"פ	רשמו את תאריך האישור
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ולחוי"ף	רשמו את תאריך האישור
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		רשמו את תאריך האישור

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית

9.1.4 ערר על התכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	רשמו את תאריך האישור.
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	רשמו את תאריך האישור.
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	רשמו את תאריך האישור.

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.