

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 1: 2008-00-1  
 נתקבל  
 נצרת עילית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפאלי : עילוט

שם התוכנית:

תוכנית מפורטת ג/16095 שכונת מגורים בכניסה לעילוט המהווה שינוי לתכניות ג/7215 וג/8163.

תאריך: 28.01.2007

חותמות ואישורים:

משרד הפנים מחוז הצפון  
 יו"ר ועדה מחוזית  
 16095/7  
 12-2-08  
 יו"ר ועדה המחוזית לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 16095/7  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5846  
 מיום 4.9.08

מרחב תכנון מקומי מכוא העמקים  
מחוז הצפון

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' ג/16095, שכונת מגורים בכניסה לעילוט המהווה שינוי לתכניות ג/7215 וג/8163.
2. מסמכי התכנית:
  - א. התכנית כוללת 10 דפי הוראות.
  - ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1250 + 1:10000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
  - ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500.
  - ד. נספח תחבורה מחייב בהתוויית דרכים ומנחה פתרונות הנגישות והחניה במגרשים.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: כ- 54.51 דונם.
5. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 17483, חלקה 30 (חלקי), 11 (חלקי) מטרוקה 5. גוש 17485. חלקה 63 (חלקי).
7. המקום: עילוט
8. היחוס: הועדה המקומית לתכנון ובניה - מבוא העמקים. מועצה מקומית עילוט.
9. בעלי הקרקע: פרטיים מנהל מקרקעי ישראל
10. מחבר ומתכנן התוכנית: אדריכל לודמיר ברני (מס' רשיון 39534) מושב אלוני אבא 36005 טל: 04-9531226 פקס: 04-9531225
11. מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית
  - 11.1 מטרת התוכנית: תכנון שכונת מגורים בת 145 יחידות דיור.
  - 11.2 עיקרי הוראות התוכנית:
    - א. שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים, מסחר, מבני ציבור, דרכים ושטחי ציבור פתוחים.
    - ב. קביעת הנחיות תכנון ובינוי.
    - ג. תכנון מערכת התנועה הכולל חניות.
    - ד. קבלת הקלה מתמ"א 22.

11.2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

| מספר יח"ד | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר | יעוד קרקע  |
|-----------|-------------------------|------------|
| 145       |                         | מגורים     |
|           | 795                     | מסחר       |
|           | 1056.8                  | מבני ציבור |

12. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/7215 וג/8163; עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח.
13. שימוש בקרקע ובמבנים: לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע, בכפוף להוראות תכנית זו.
14. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
15. תאור סימני התשריט:

- |                                       |                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| 1. אזור מגורים א'                     | שטח צבוע כתום                      |
| 2. שטח לבניני ציבור משולב בשטח ציבורי | שטח צבוע חום מותחם ירוק כהה        |
| 3. שטח ציבורי פתוח                    | שטח צבוע ירוק                      |
| 4. שטח פרטי פתוח                      | שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה       |
| 5. דרך קיימת או מאושרת                | שטח צבוע חום בהיר                  |
| 6. דרך מוצעת                          | שטח צבוע אדום                      |
| 7. דרך גישה                           | שטח צבוע ירוק עם קווים אדומים      |
| 8. שביל להולכי רגל                    | שטח צבוע ירוק עם קווים ירוקים      |
| 9. חזית מסחרית                        | מקבילים באלכסון                    |
| 10. גבול התכנית                       | קו סגול                            |
| 11. גבול תכנית מאושרת                 | קו כחול                            |
| 12. גבול גוש                          | קו כחול מרוסק                      |
| 13. גבול חלקה                         | קו שחור עם משולשים שחורים          |
| 14. גבול מגרש                         | קו ירוק                            |
| 15. מספר חלקה                         | קו שחור דק                         |
| 16. מספר מגרש                         | מספר ירוק בתוך עיגול ירוק          |
| 17. קרקע חקלאית                       | מספר שחור בתוך עיגול שחור          |
| 18. אזור ספורט                        | קווים אלכסוניים ירוקים             |
| 19. מספר הדרך                         | שטח צבוע ירוק מותחם חום כהה        |
| 20. קווי בנין                         | מספר שחור ברבע העליון של עגול      |
| 21. רוחב הדרך                         | מספר שחור ברבעים הצדדים של עגול    |
| 22. תמ"א 22                           | עגול בדרך                          |
|                                       | מספר שחור ברבע התחתון של עגול בדרך |
|                                       | רשת קווים ירוקים                   |

16. רשימת תכליות:
- אזור מגורים א' (בצבע כתום) - מיועד לבתי מגורים בצפיפות של עד 4 יחידות לדונם.
- אזור מגורים א' עם חזית מסחרית (בצבע תכלת עם פס סגול) - מיועד למגורים משולבים עם מסחר בקומת כניסה. מתייחס למגרשים 17, 29, 30, 26, 25. השטח המסחרי בקומת קרקע במגרש 17 לא יעבור על-20% משטח המגרש. בשאר המגרשים השטח המסחרי לא יעבור על-5% שטח המגרש.
- תנאי למימוש המסחר במגרשים 25 - 30 הוא ביצוע בפועל של דרך השרות לדרך מס' 2 כמופיע בנספח התנועה.

שטח למבנה ציבור משולב בשטח - פתוח - מיועד למבנה ציבור ושטחים ציבוריים  
 פתוחים כמפורט בחוק התכנון והבניה.  
שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, מתקני משחק, גנים ציבוריים, ומעבר להולכי רגל.

דרכים - מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניות ציבוריות ומעבר תשתיות.

שביל הולכי רגל - מיועד למעבר הולכי רגל, רכב חרום ומערכות תשתית בלבד.

דרך גישה - מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, ומעבר תשתיות למגרש קיים.

17. טבלת שטחים ושימושים:

| שטח     |         | חוצץ    |         | צורה                        |
|---------|---------|---------|---------|-----------------------------|
| שטח ב"מ | שטח ב"מ | שטח ב"מ | שטח ב"מ |                             |
|         |         | 50.39   | 27,518  | אזור מגורים א'              |
|         |         | 16.19   | 8,817   | אזור מגורים עם חזית מסחרית  |
| 2.42    | 1,321   | 4.48    | 2,445   | מבנה ציבורי משולב עם ש.צ.פ. |
|         |         | 3.77    | 2,055   | ש.צ.פ.                      |
|         |         | 2.92    | 1,593   | שביל להולכי רגל             |
| 7.58    | 4,132   | 7.58    | 4,132   | דרך קיימת או מאושרת         |
|         |         | 14.3    | 7,801   | דרך מוצעת                   |
|         |         | 0.37    | 153     | דרך גישה                    |
| 90.00   | 49,061  | -       | -       | שטח חקלאי                   |
| 100.00  | 54,514  | 100.00  | 54,514  |                             |

\* על פי מדידה גראפית

| צפיפות מס'ית. לדונם | גובה בניה     |           | שטח בניה מכסימלי ב% |             |          |           |            |     | קווי בנין קד. אחורי צידי |     |   | שטח מגרש מינימלי במ"ר | שימוש עיקרי              |
|---------------------|---------------|-----------|---------------------|-------------|----------|-----------|------------|-----|--------------------------|-----|---|-----------------------|--------------------------|
|                     |               |           | סה"כ                | שימוש עיקרי | שטח שרות | כסוי קרקע | מפלס כניסה |     |                          |     |   |                       |                          |
|                     | גובה במ'      | מס. קומות |                     |             |          |           |            |     | תחת                      | מעל |   |                       |                          |
| 4                   | + 12          | 4         | 105                 | 90          | 15       | 40        | -          | 105 | 4                        | 4   | 5 | 500                   | מגורים א'                |
| 4                   | עליית גג + 12 | 4         | 105                 | **90        | 15       | 40        | -          | 105 | 4                        | 4   | 5 | 700                   | מגורים א' + חזית מסחרית  |
|                     | 12            | 3         | 105                 | 80          | 25       | 40        | -          | 105 | 4                        | 4   | 5 | 2445                  | מבנה ציבורי משולב ש.צ.פ. |

\* לכיוון ש.צ.פ. ודרך להולכי רגל קו בנין צידי יהיה 2 מ'.

- קו בנין לחניה יהיה צידי 0 וקדמי 1 מ', ולאחר משלוח הודאה רשמית לשכן, בתנאי שהניקוח לא יהיה לכיוון השכן.

\* תותר באישור הועדה המחוזית העברת שטחים ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה ללא תוספת אחוזי בניה.

\*\* החלוקה של השטח המסחרי באזור מגורים א' עם חזית מסחרית תהיה כדלקמן:

5% מסחר ו-85% מגורים; מלבד מגרש מס' 17 שבו יותר 20% מסחר ו-70% מגורים.

\* תנאי למימוש המסחר במגרשים 25 - 30 הוא ביצוע בפועל של דרך השרות לדרך מס' 2 כמופיע בנוספח התנועה.

### 19. עיצוב ארכיטקטוני:

- פירוט חומרי גמר - כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. חומרי הגמר יאושרו ע"י מהנדס המועצה.
- צנרת - לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים וביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום.
- מסתורי כביסה - יהיו חלק מעיצוב חזית הבניין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים מהם הוא עשוי יהיו חלק מהבקשה.
- מוגנים - לא תותר הרכבת מוגנים בקיר חיצוני של המבנים.
- שלטים - לא תותר התקנת שלטים כלשהם על מבני המגורים. באזור המסחרי יותרו שלטים אחידים באישור הועדה המקומית.
- גגות המבנים - חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית גג שתיכלל את חומרי גמר והמתקנים כגון: דודי שמש ואנטנות. גגות המבנים יהיו שטוחים או משופעים עם התייחסות לחזית חמישית עפ"י אישור הועדה המקומית.
- אנטנות - תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל בית משותף. במידה ותותקן אנטנה למספר בתים או אנטנה מרכזית, תהיה הצנרת תת-קרקעית.

### 20. מחסנים:

המחסנים יתוכננו בתחומי קווי הבניין כחלק מהמבנה ובגודל של עד 6 מ"ר ליחידת דיור, במסגרת אחוזי הבניה המותרים. במגרשים יורדים בהם קיימת חניה עליונה ונוצר חלל מתחתיה רשאי בעל ההיתר להתקין את המחסן בחלל זה ובתנאי שלא יעבור את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

### 21. גדרות:

- על המבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו גדר על קו הרחוב המאושר. הגדר תבוצע לפי הנחיות הועדה המקומית לגבי צורתה, גובהה וחומרי הבניה המשמשים להקמתה.
- אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר הבניה.

- ג. בסמכותה של הועדה המקומית לפתור מהוראות סעיף – קטן א', במקרה של חזית חנויות.
- ד. הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבניה של גדרות שיוקמו בגבול הצדדי והאחורי של המגרש.

## 22. מבנה חניה:

- א. באזור מגורים א', לכל יחידת דיור מותר להצמיד מבנה חניה במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
- ב. פרט קירוי החניה תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. גובה נטו המבנה יהיה עד 2.20 מ'.
- ד. על הקיר הצמוד לגבול המגרש להיות אטום כלפי המגרש השכן.
- ה. בסמכותה של הועדה המקומית להתיר חניה מקורה במרווח הקדמי על פי שיקולו של מהנדס הועדה, בתנאי שהמרחק עד הרחוב לא יפחת ממטר אחד.

## 23. תשתיות:

- א. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ג. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, אישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרון קצה לטיפול בשפכים.
- ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו 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 מ'   |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריריים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                          | 2 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 המינימאליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ – 3.0 מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ – 1.0 מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
  - מ – 0.5 מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו.
- ואין להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**ה. אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**24. הוראות כלליות:****1. חלוקה:**

- 1.1 תכנית זו כוללת חלוקה מנחה למגרשים.
- 1.2 חלוקה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 1.3 תנאי להוצאת היתרי בניה תשריט/תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית כחוק.

**2. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד בקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3. רישום:**

תשריט חלוקה לצרכי רישום יוגש לוועדה המקומית כתנאי לטיפול בהוצאת היתר בניה. רק אחרי שהחלוקה תאושר, יוכל בעל ההיתר בניה להתקדם בטיפול הבקשה.

**4. תנאים לביצוע התכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**5. היטל השבחה:**

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

**6. 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 בינה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. הוראות הג"א:

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

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 ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

25. עבודות פיתוח:

- כתנאי להוצאת היתר בניה תידרש הצגת תכנית פיתוח לכל מגרש. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו בהתאם לתכנית המאושרת ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה. לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.

- עבור כל מגרש תוגש למהנדס תכנית שתכלול סימון מפלסי פיתוח, חתכים, גישות, חניות, פחי אשפה, ארונות תקשורת וחשמל לרבות פירוט חומרים.

26. הוצאות התוכנית:

הוצאות עריכת התוכנית ייגבו ע"י הועדה עם הוצאת היתר או מימוש זכויות. שיעור ההשתתפות בהוצאות של כל בעל היתר או מממש זכויות יהיה כיחס שבין שטח חלקתו או מגרשו לבין סה"כ שטח התוכנית. הוצאות התוכנית יחושבו לפי תעריף משרד השיכון עבור תכנית דומה או לפי התשלום ששולם בפועל ע"י הועדה – לפי הגבוה שבין שניהם, ואלה יהוו ראייה מכרעת להוצאות עריכתה. החלק היחסי בהוצאות אלה ישולם כחלק מתשלומי ההיתר או כחלק מהתשלומים המתחייבים על פי חוק, לצורך מתן אישור לרשום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין הכול לפי העניין. הוצאות העריכה, כאמור לעיל, ישאו ריבית והצמדה מיום הוצרן ועד ליום החזרתן כאמור. ההוצאות נגבות מכוח סעיף 69 (12) לחוק תכנון והבניה התשכ"ה 1965.

27. תנאים להוצאת היתר בניה:

א. תנאים להוצאת היתר בניה במסגרת התכנית, הם אישור וביצוע תכניות לתשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, מים, וחשמל. אישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרון קצה לטיפול בשפכים.

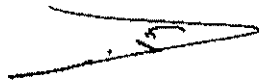
ב. ביצוע קירות גובלים עם שטחים ציבוריים הינו תנאי להוצאת היתר בניה. בקשה לקירות אלה תוגש בנפרד והקירות יבוצעו כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה של אותו מגרש.



חתימות:

אדר יוסף יונג'ל  
מהנדס הוועדה  
רשיון מ"מ 1449

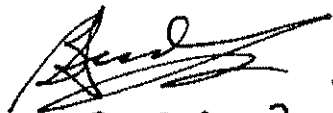
19.5.08



חתימת היזם:



חתימת עורך הבקשה:

  
31534  
ד. וקנין  
272

חתימת הועד