

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. עין מאהל

מבוא העמקים
06-05-2003
נתקבל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 7/מע/מק/7609/28 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/7609 מאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר עין מאהל

קוורדינטות	736350=X	233200=Y
מספר גוש	חלקות	חלק מחלקה
16940		18

1.3 שטח התוכנית: 1.696 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך, ועל פי מידע תכנוני מונפק ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, מבוא העמקים.

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע : סאלח דיב אבו ליל ת"ז 21047089 עין מאהל
פל : 052/8368093

יזם התוכנית : סאלח דיב אבו ליל ת"ז 21047089 עין מאהל
פל : 052/8368093

עורך התוכנית: אבו ליל עבד אלחפוז אדריכל ת.ד 335 עין מאהל 17902
טלפקס: 04/6466815 פל: 052/5029729

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/7609 מאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

יעדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' ג/7609/מק/7
המורה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 30/6/03 מיום 7.3.06
סמנכ"ל יועצה

התכנית מורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 24.7.09

הודעה על אישור תכנית מס' ג/7609/מק/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5987

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ד. נספח בינוי – נספח לא מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
2/1/05	הכנה
20/3/05	עדכון 1
5/5/07	עדכון 2
31/11/07	עדכון 3
15/4/09	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית מוצעת :- קו כחול .
- ב- אזור מגורים ומסחרי מעורב : צבע אפור כתום לסירוגין .
- ג- דרך קיימת :- צבע חום .
- ה- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק .
- ו- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור בתוך אליפסה שחורה .
- ז- מס' גוש רשום :- מספר בצבע ירוק .
- ח- גבול גוש :- קו עם משולשים בצבע ירוק .
- ט- גבול חלקה :- קו ירוק .
- י - גבול מגרש :- קו כחול .
- יא- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יב- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יג- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .
- יד- אזור מגורים "ב" :- צבע כחול בהיר .
- טו- דרך להולכי רגל:- ירוק וירוק בהיר לסירוגין .
- טז- קו בניין:- קו אדום מקווקו .
- יז- גבול תוכנית מאושרת :- קו כחול דק .
- יח- להריסה :- צבע צהוב .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
0.3%	0.005	0.3%	0.005	מגורים "ב"
89.2%	1.513	89.2%	1.513	אזור מע"ר
8.4%	0.143	8.4%	0.143	דרך הולכי רגל
2.1%	0.035	2.1%	0.035	דרך קיימת
100%	1.696	100%	1.696	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

- 1- איחוד וחלוקה בהסכמה.
- 2- שינויים בקווי בניין הקבועים בתכנית.

2.2 עיקרי התוכנית:-

איחוד המגרשים הקיימים מס" 18/5 ו 18/4 וחלוקתם לשלושה מגרשים בהסכמה .
ושינוי קווי הבניין ע"פי הקיימים בפועל במגרשים הנ"ל.

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 , כרשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

באזור מגורים " ב " מותר להקים :

על פי הנחיות תכנית מתאר מאושרת מס" ג/ 7609.

באזור מגורים ומסחר מעורב מותר להקים:

על פי הנחיות תוכנית מתאר מאושרת מס" ג/ 7609 .

דרך :-

לפי הנחיות תוכנית מתאר מאושרת מס"ג/7609 .

דרך להולכי רגל:-

לפי הנחיות תוכנית מתאר מאושרת מס"ג/7609 .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימאלי						קווי בניה		גודל מגרש מינ' במ"ר	שם. תיאור שימוש עיקריים
סה"כ	לכסור קרקע	שטחי שרות	שימו ש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי		
לפי תוכנית מתאר מאושרת מס"ג/7609 .						לפי קו אדום מקווקו בתשריט	לפי קו אדום מקווקו בתשריט	לפי ג/7609	מגורים ומסחר מעורב
						צפיפות נטו		גובה בנין מקסימאלי	
						לפי תכנית מתאר מאושרת מס"ג/7609			

3.3 הוראות נוספות:.

א-הוראות והנחיות נוספות:

1- לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלא לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים , ביוב וכד'

ב- תשתיות:

1. מימ:

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 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 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'.
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 והסכמת מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים 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.

ג- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חופשית וטבעית תואם למצוין בתוספת

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו יצונו צימוד יפקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ה' וירשמו על שם הרשות הממונת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והמבנה.

3. תנאים לביצוע ותוכנית:

תנאי למתן היתר טיחה תוכנית זו תולה עמידתה בערי ופריצת דוכוס. יועד ארבע תכניות כוללות ידרבנים, מיט, חליו ותשלול ע"י הרשות המוסמכת לתן שלב א לביצוע התוכנית הוא תצאא תינו א תפחה תיקורה בגבול מערה תשעה מ הוצאה דיתר בניה לבית.

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והמבנה.

5. הניה:

ההניה תהיה בתווים הטבעיים בהתאם להצטרף תקנת התכנון והמבנה (התכנת מקובלת הניה העמ"ג 1983), או לתקנת הנהגות במועד הוצאת היתר. תכני מתן היתר בניה הכנסת משמרת חנה טעוית בתכנית.

6. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשית העתיקות עפ"י סעיף 39 א' לחוק העתיקות ושל"ח

7. הוראת הג"א:

לא יצא היתר בניה למבנה בשטח המנוחה אלא אם כן כלול בו מקלט או טעוית בהתאם לתקנות התענוגות האזרחית.

8. הריסות:

כל המסומן להריסה יבוצע כונאי למתן טעוית.

פרק 4 החלטות:

יו"ם התכנית

מנהל התכנית

מנהל התכנית

אבו ליל עבד אלחפז

ארכיטקט מס' 81181

עין מאהל - טל. 06-6466815

מנהל התכנית

מנהל התכנית