

2125771-1

תכנית מס' גנ/18403

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

15-08-2014

נתקבל
על יזה וייס

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

מבא"ת 2006

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא העמקים

08-06-2014

נתקבל
על יזה וייס

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/18403

הסדרת תוואי דרך

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div data-bbox="890 997 1321 1161" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשל"ה 1965 אישור תכנית מס' 18403 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25.7.12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div> <div data-bbox="906 1236 1252 1365" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 18403 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת תוואי דרך	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
18403/גנ	מספר התוכנית			
4.434 דונם		שטח התוכנית	1.2	
	שלב	מהדורות	1.3	
מתן תוקף				
1	מספר מהדורה בשלב			
01.06.14	תאריך עדכון המהדורה			
	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
תוכנית מפורטת.				
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ^(א) בחוק היתרים או הרשאות			
ועדה מחוזית				
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.				

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינטה X 225,150
קואורדינטה Y 735,700

1.5.2 תיאור מקום החלק המורחי של עילוט

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עילוט

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב עילוט

שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17483	מוסדר	חלק מהגוש	---	6,21
17484	מוסדר	חלק מהגוש	---	60,61,62,73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09.05.96	4407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית ג/7215 ממשיכות לחול	שינוי	7215/ג
15.03.07	5641	תכנית זו משנה את תשריט תכנית 21/7215/מק/3	שינוי	21/7215/מק/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' יוסף חביב ועדה מקומית "מבוא העמקים"	02.06.10	1	---	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' יוסף חביב ועדה מקומית "מבוא העמקים"	04.07.10	ל"ר	14		מחייב	הוראות התוכנית
		גסאן מזאווי	15.05.09	1	---	1:250	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים המחייבים על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6551346		04-6468585	רח' ציפורן 5 נצרת עילית		ועדה מקומית "מבוא העמקים"					אדרי'

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6551346		04-6468585	רח' ציפורן 5 נצרת עילית		ועדה מקומית "מבוא העמקים"					אדרי'

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	בעלים
			04-6558221	קריית הממשלה נצרת עילית		מינהל מקרקעי ישראל				בעלים
			04-6465885	עילוט		מועצה מקומית עילוט				בעלים

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מסעמו											1.8.4
דא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר	
	04-6551346		04-6468585	רח' ציפורן 5 נצרת עילית		ועדה מקומית "מבוא העמקים"			יוסף חביב	אדר'	עורך ראשי
	04-6468243	0507380785	04-6468243	ת.ד. 304 יפיע 16955					מונתו כילאני		מודד
	04-6566475	050-5589133	04-6566475	ת.ד. 8064 16000 נצרת					גסאן מואוי	אינג'	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הסדרת תוואי דרך מקומית במטרה להסדיר את המבנים החורגים לתחום הדרך

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד מדרך למגורים ב' שינוי יעוד ממגורים א לדרך. הסדרת קווי בניין על פי סעיף מבנים קיימים הריסת כל המבנים וחלקי הפיתוח החורגים לתחום הדרך

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – ז'ונם	4.434
--------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3636		488.2+	3147.8	מ"ר	מגורים
	20		3+	17	מס' יחיד	

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	10,11	ל"ר
דרך מאושרת	20	ל"ר

על אף האמור בסעיף 3.1 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
57	2,525	מגורים ב'		49	2,186	מגורים א*
43	1,909	דרך מאושרת		51	2,248	דרך מאושרת
100	4,434	סה"כ		100	4,434	סה"כ

* יעוד שלא על פי מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

על פי שמושי מגורים א' בתכנית המאושרת ג/7215.

4.1.2 הוראות

על פי הוראות מגורים א' בתכנית המאושרת ג/7215.

4.2 דרך

4.2.1 שימושים

תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

4.2.2 הוראות

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח לכוניסה הקובעת	מעל לכוניסה הקובעת	מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- שמאלי	ציד- ימני							מתחת הקובעת	מתחת לכוניסה הקובעת					
														10,11	מגורים ב

על פי תכנית מאושרת ג/7215 מגורים א'

* קווי בנין למבנים קיימים יהיו כהתאם לסעיף מבנים קיימים

6. הוראות נוספות

6.1 תשתיות

- א. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או הפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

6.3 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978.

6.4 דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי לקבלת טופס 4 הינו סימון החניות בשטח המגרש ואישור מפקח בניה על ביצועם בפועל.

6.5 הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* 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.

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 עליון¹.

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.6 היטל השבחה

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

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.8 חלוקה ורישום

- א. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור תשריט/תכנית חלוקה התואם את המצב המוצע בתכנית זו.
- ב. הרישום ייעשה בהתאם לחוק.

6.9 הוראות פיקוד העורף

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

6.10 כיבוי אש

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.11 תנאים למתן היתר בניה

- א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח ובה תסומן גדר בגבול המגרש לכוון הדרכים. הגדר תצופה אבן לכוון הדרכים.
- ב. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

6.12 מבנים קיימים

- הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:
1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.
 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.
 3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק הת"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.
- כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

6.13 הוראות בנושא שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ להעתקה", או "עץ לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה:
- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה/ כריתה", קבלת רישיון מאת פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

ליך

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו 3 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/6/14	אדר' יוסף חביב מהנדס הוועדה	ועדה מקומית "מבוא העמקים"		אדר' יוסף חביב	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל מועצה מקומית עילוט פרטיים			בעלי עניין בקרקע
10/6/14	אדר' יוסף חביב	ועדה מקומית "מבוא העמקים"		אדר' יוסף חביב	עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא - העמקים