

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

19-01-2014

ג ת ק ב ל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20094

שינויים בפריסת השטחים למבני ציבור ומערכת הדרכים הסמוכה להם

מחוז

הצפון

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

סוג תוכנית

תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>20094</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>15/3/13</u> לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדר' מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' <u>20094</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6751</u> מיום <u>5/2/14</u>	

דברי הסבר לתוכנית

לאחר התאמת החלוקה המאושרת לתכנית ג/ 7609 נוצרה רצועת מגורים לאורך השטח למבנה ציבורי. הרצועה הנ"ל הינה חיונית להרחבת עומק המגרש למבנה ציבורי מאחר ומהצד הנגדי לרצועה הנ"ל עובר קו חשמל מתח עליון המחייב קו בנין של 5 מ'.

לאחר תיאום עם השכנים סוכם לספח רצועת המגורים הנ"ל השייכת להם מבחינת בעלות למגרש מבני ציבור בתמורה לכך הבעלים הפרטיים יקבלו אותו שטח בגבול מערבי. כמו כן יש צורך בהרחבת הכביש הגובל את מתחם מבני הציבור מ-4 מ' ל-8 מ'.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינויים בפריסת השטחים למבני ציבור ומערכת
הדרכים הסמוכה להם

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

ג/20094

מספר התוכנית

5.335 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

7 מספר מהדורה בשלב

13/04/2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לר לפי סעיף" בחוק
היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים**

קואורדינטה X 233200
קואורדינטה Y 736200

1.5.2 תיאור מקום מרכז עין מאהל**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עין מאהל בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
עין מאהל
מוארס
--
--

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16940	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	20
16941	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	46
16935	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	134, 132

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לר	לר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לר	לר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/7609	• שינוי	ל"ר	4435	11/08/96

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	לר	21	לר	10/11/2012	נזמי שחאדה		
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 500	לר	1	10/11/2012	נזמי שחאדה		
נספח תנועה	• מנחה		ל"ר	2		גסאן מזאווי		

כל מסמכי התוכנית 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 עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
	ל"ר	לר	לר	הוועדה המקומית לתכנון ובניה " מבוא העמקים"	לר	רח' הציפורן 5/14 ת.ד. 800 נצרת עילית	04/6468585		04/6551346	לר	לר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל"ר	לר	לר	מועצה מקומית עין מאהל	לר	17902 עין מאהל	04/6056813		04/655096	לר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מרטיום + מ.מ.י	לר	לר	לר	עין מאהל	לר	לר	לר	לר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	נזמי שחאדה	056958671	37503	ל"ר	לר	04/6569210	05443066590	04/6467278	nazmis@netvision
• מודד	מודד מוסמך	מועתז כילאני	759	ל"ר		יפיע	04/6468243	0507380785	04/6468243	לר
•	ייעץ תנועה	גסאן מואווי				נצרת 16000 ת.ד. 8064		0505589133	6566475	

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
ל"ר	
ל"ר	

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**

שינויים בפריסת השטחים למבני ציבור ומערכת הדרכים הסמוכה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד ממגורים למבני ציבור, דרך משולבת וחניון
שינוי ייעוד ממבני ציבור למגורים
הרחבת תוואי דרך
שינוי ייעוד מדרך להולכי רגל לדרך

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.335 ד'
-------------------------	----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	3225.6	-27.36	3198	לר	לר
	מס' יח"ד	18	0	18	לר	לר
מבני ציבור	מ"ר	3360	-1110	2250	לר	לר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	200	200
מגורים ב'	100,101	100,101
דרך מאושרת	300	300
דרך מוצעת	400	400

על אף האמור בסעיף 1.7 - 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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2240	42.04%		מגורים ב'	2221	41.63%
שטח לבניני ציבור	2042	38.24%		מבנים ומוסדות ציבור	1500	28.12%
דרך מאושרת	307	5.74%		דרך מאושרת	307	5.75%
דרך משולבת	167	3.13%		דרך מוצעת	1307	24.49%
דרך להולכי רגל	579	10.85%				
סה"כ	5335	100%			5335	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים	
א.	בהתאם לתכנית ג/7609	
4.1.2	הוראות	
א.	בהתאם לתכנית ג/7609	

4.2	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.2.1	שימושים	
א.	בהתאם לתכנית ג/7609 מגורים א'	
4.2.2	הוראות	
א.	בהתאם לתכנית ג/7609 מגורים א'	

4.3	שם ייעוד: דרכים	
4.3.1	שימושים	
א.	תשמש מעבר להולכי רגל, כלי רכב, תשתיות גינון וחניה.	
4.3.2	הוראות	
א.	אסורה בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים *				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) **			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
	200	500	150%	50%	--	--	200%	50%	--	--	18	4	--	4	3	3	4
מבנים ומוסדות ציבור																	
מגורים ב'																	
100,101																	
בהתאם לאזור מגורים 'א' בתכנית ג/7609																	

* תותר העברת זכויות בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה ומס' הקומות.
 ** קו בנין למבנים קיימים יהיה בהתאם לסעיף בנינים קיימים.

6. הוראות נוספות**6.1 דרכים וחניות**

א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .
ג. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות

6.2 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח על : מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'		

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה, ו- 0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך.

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.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.5 חלוקה ורישום

1. תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית/תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.
2. רישום החלוקה ייעשה עפ"י החוק.

6.6 מבנים קיימים

- א. 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 התו"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.

6.7 מי נגר

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

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

6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10 מים

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

6.11 ניקוז

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

6.12 ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.13 שירותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

6.15 הריסה	
תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת הבניה המסומנת להריסה במגרשים הרלוונטיים נשואי הבקשה להיתר	

6.16 הוראות בנושא שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט קבוצת עצים להעתקה", או "קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה:

א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "קבוצת עצים להעתקה", קבלת רישיון מאת פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

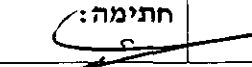
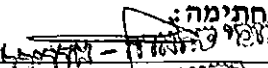
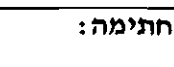
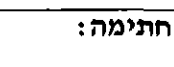
7.1 שלבי ביצוע

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו – הינו 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה " מבוא העמקים "	חתימה: 	תאריך: מספר תאגיד: אדרי יוסף חבי 19/12/13
עורך התוכנית	שם: נזמי שחאדה תאגיד:	חתימה:  מס' תאגיד: 37503	תאריך: מספר תאגיד: 29/12/13
יזם בפועל	שם: תאגיד: מועצה מקומית עין מאהל	חתימה: 	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מ.מ.י + פרטיים תאגיד:	חתימה: 	תאריך: מספר תאגיד: