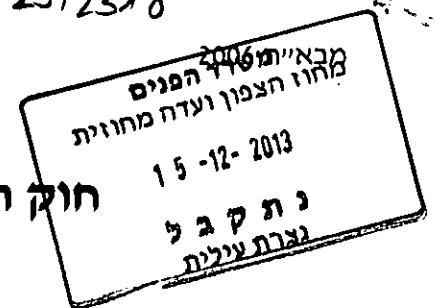


2012318

תכנית מס'

עילוט תק' עד' 24.10.12



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19907

שם תוכנית: הסדרת מערכת דרכים בעילוט וקומית לתכנון ולבניה

מבוא העמקים

13-11-2013

נתקבל
עליזה וייס

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית להסדיר מערכת דרכים בהתחשב בבניה קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת מערכת דרכים בעילוט

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**יפורסם
ברשומות

19907/ג

מספר התוכנית

30.41 דונם

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

12.11.13

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
רשומות

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין
תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבווא עמקים**

קואורדינטה X 224750
קואורדינטה Y 735850

1.5.2 תיאור מקום במרכז החלק המערבי של עילוט**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עילוט בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל
יישוב עילוט
שכונה לייר
רחוב לייר
מספר בית לייר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17484	מוסדר	חלק מהגוש	---	32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 67, 68, 69, 70, 73
17501	מוסדר	חלק מהגוש	---	46, 73, 74, 87
שטח בנוי	לא מוסדר	---	---	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גנ/16216	שינוי		5842	26.06.09
ג/7215	שינוי		4407	9.05.96
3/מע/מק/ 40/7215	תואמת	התכנית אינה משנה את תכנית 3/מע/מק/40/7215 אלא מרחיבה אותה	6217	28.03.11

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר		ל"ר	1.12.10	עזאם תריזה		
תשריט התכנית	מחייב	1: 500	ל"ר	1	1.12.10	עזאם תריזה		
נספח תחבורה	מנחה	1: 1000				ש. קרני מהנדסים		

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)
---	---	---	---	ועדה מקומית - מבוא העמקים	---	רח' ציפורן 5 - נצרת עילית 17000	04-6468585		04-65511346		

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
---	---	---	---	מ.מ. עילוט	---	עילוט	04-6565115	---	04-6564224	

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 שונים	---	עילוט	---	---	---	---

1.8.4 עורך התכנית 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	אדריכלית	תרזיה עזאם	51244341	76765	---	רח' שניים בנובמבר 16/5 חיפה - 35646	077-7508645	050-5316092	077-7508645	Teresa.azam@yahoo.com
מודד	מודד מוסמך	מועתז כילאני		1076	---	ת.ד. 304 יפיע - 16955	04-6468242		04-6468242	
יועץ תנועה		אברי קדמי			---	ש.קרני מהנדסים	04-8244468		04-8251095	

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
לי"ר	לי"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**

הסדרת מערכת דרכים מקומית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד מדרך למגורים
שינוי יעוד ממגורים לדרך ולדרך משולבת
התאמת דרכים משולבות ושבילים לבניה קיימת
התרת קונזולה לקומות העליונות מעל למדרכה בתוואי הדרך מס' 41, כתא שטח מס' 42, ובתוואי דרך מס' 3 בתא שטח 60

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	30.41
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	19045	398.75 (-)	18646.25	
	מס' יחיד	150	3 (-)	147	
מסחר	מ"ר	2285	186.25 (+)	2471.25	
מבני ציבור	מ"ר	1416	759.6 (+)	2175.6	

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' 13), גובר האמור בטבלה

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40	מגורים ב'
			66, 65	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
			2, 1	דרך קיימת/מאושרת
			14, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5	דרך מוצעת
			31, 30, 29, 28, 27, 26, 25	שביל
			70	שצ"פ
			56, 55	מגורים ומסחר
			61, 60	מסחר ותחבורה
		אתר עתיקות		

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 מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
54.23%	16493	מגורים ב'		53.30%	16210	מגורים ב'
6.30%	1914	מגורים ומסחר		8.29%	2520	מגורים ומסחר
5.77%	1754	מסחר ותחבורה		4.40%	1340	מסחר ותחבורה
18.35%	5580	דרך מאושרת		23.94%	7280	דרך מאושרת
-	-	-		0.70%	210	דרך גישה
5.96%	1813	מבני ומוסדות ציבור לחינוך		3.88%	1180	מבני ומוסדות ציבור
3.83%	1166	שביל		4.34%	1320	שביל להולכי רגל
0.28%	84	שצ"פ		1.15%	350	שצ"פ
5.28%	1606	דרך מוצעת		-	-	דרך מוצעת
100%	30410	סה"כ שטח התכנית		100%	30410	סה"כ שטח התכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1 שימושים	
א. עפ"י תכנית מאושרת ג/7215 – מגורים ב'	
4.1.2 הוראות	
א. עפ"י תכנית מאושרת ג/7215 – מגורים ב'	
ב. בתא שטח 42 תותר קונזולה בקומות העליונות של המבנה מעל המדרכה של דרך מס' 41.	

4.2 שם ייעוד: מגורים ומסחר	
4.2.1 שימושים	
א. עפ"י תכנית מאושרת ג/7215 – מגורים ומסחר	
4.2.2 הוראות	
א. עפ"י תכנית מאושרת ג/7215 – מגורים ומסחר	

4.3 שם ייעוד: מסחר ותחבורה	
4.3.1 שימושים	
א. עפ"י תכנית מאושרת ג/7215 – מרכז תחבורה ומסחר	
4.3.2 הוראות	
א. עפ"י תכנית מאושרת ג/7215 – מסחר ותחבורה	
בתא שטח 60 תותר קונזולה בקומות העליונות של המבנה מעל המדרכה של דרך מס' 3	

4.4 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1 שימושים	
א. עפ"י תכנית מאושרת ג/7215 – שטח לבנייני ציבור	
4.4.2 הוראות	
א. עפ"י תכנית מאושרת ג/7215 – שטח לבנייני ציבור	

4.5 שם ייעוד: שצ"פ	
4.5.1 שימושים	
א. עפ"י תכנית מאושרת ג/7215	
4.5.2 הוראות	
א. עפ"י תכנית מאושרת ג/7215	

4.6 שם ייעוד: דרכים	
4.6.1 שימושים	
א. ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינות וחניה	
4.6.2 הוראות	
א. אסורה כל בניה בתוואי דרך פרט למתקני דרך	
ב. דרך מס' 15 תהיה חד סיטרית.	

4.7	שם ייעוד: שביל
4.7.1	שימושים
א	השימושים של השבילים או דרכים להולכי רגל יהיה בהתאם למאושר בתכנית ג/7215
4.7.2	הוראות
א	הוראות השימוש הם בהתאם למאושר בתכנית ג/7215

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ב'	48 - 40																	
מגורים ומסחר	56 ,55																	
מסחר ותחבורה	61 ,60																	
מבנים מוסדות ייבור לחינוך	66 ,65																	

על פי הוראות תכנית ג/7215 בהתאם ליעודים השונים

* לגבי קווי הבנין למבנים קיימים ראה סעי' מבנים קיימים

6.0 הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהם, להנחת דעת מהנדס הועדה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**6.3.1 ביוב**

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

6.3.2 ניקוז

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

6.3.3 מים

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

6.3.4 תברואה

סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות.

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 שירות כבאות

תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

שטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה

6.8 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים לריסה. המבנה/גדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.9 הוראות בנושא עתיקות

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

6.10 חלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט/תכנית חלוקה התואם את המצב המוצע בתכנית.

6.11 הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר הבנין:

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

אין לבנות מעל קווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקרוב מ-3.0 מ' מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל

6.12 הוראות בנושא שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

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

ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח שבו סומנו עצים לעקירה הינו הגשת תכנית נטיעה של עצים חילופיים לפי חישוב פיצוי נופי כפי שאושר על ידי משרד החקלאות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע ל"ר****7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מס' 46994
מס' 51211
מס' 51211
מס' 51211

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא - העמקים

מגיש התוכנית	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית מבוא העמקים	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדרי' תרזה עזאם תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: תאגיד: מועצה מקומית עילוט	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד: מועצה מקומית עילוט	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד: פרטיים	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: