

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

16-03-2014

נתקבל
באחד מועד

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/מע/מק/7215/43

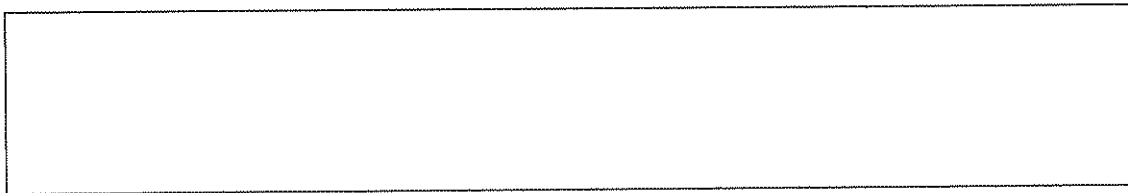
שם תוכנית: חלוקה תכנונית מחדש של מגרשים מאושרים בבעלות אחת

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית "מבוא העמקים" אישור תכנית מס' 3/מע/מק/7215/43 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2013/01/03 מיום 13/01/13 סמנכ"ל לתכנון</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 3/מע/מק/7215/43 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6756 מיום 16/7/14</p>	
<p>התכנית פורסמה לאישור 14/1/14</p>	

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חלוקה תכנונית מחדש של מגרשים מאושרים
בבעלות אחת.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)

יפורסם
ברשומות

43/מע/מק/7215/3

מספר התוכנית

1475 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

05/10/2013

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

• כן

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

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• 4.א.62.א.

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

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 מבוא עמקים

225450 קואורדינטה X
735700 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח הכפר עילוט

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ"מ עילוט בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל
יישוב כפר עילוט
שכונה רחוב מספר בית

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
17483	מוסדר	חלק מהגוש	--	19

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
09-05-1996	4407	שינוי בתכנית	שינוי	7215/ג
19-08-2004	5322	שינוי בהוראות התכנית	שינוי	3/מע/מק/7215 /10

1.7 מיסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מחמוד מנסור	25/10/2012	---	19	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	מחמוד מנסור	25/10/2012	1	----	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
					--			

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממונה, משלמים 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 החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מאיש התוכנית

שם / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	גיש/ חלקה(ים)
	עבוד עבדאללה עלי	021027743			כפר עילוט 16970					

1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
עבוד עבדאללה עלי	021027743				כפר עילוט 16970					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	מעלים
עבוד עבדאללה עלי	021027743			כפר עילוט 16970						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולרי	דוא"ל	מקצוע / תואר	עורך ראשי
מחמוד מנסור		119105			כ. משהד ת"ד 950	050-2021031		M_mansur@hotmail.com		
מ.ח. מהנדסים		934			כפר מנדא 17907	04-9864654				מודד

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**

חלוקה תכנונית מחדש של מגרשים מאושרים אשר בבעלות אחת, ושינוי בקו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

חלוקה תכנונית מחדש של מגרשים מאושרים אשר בבעלות אחת. שינוי בקווי בניין לפי תשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	1475
------------------------	------

ללא שינוי

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. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	מ.ר.	101,102	מגורים ב'
		200	דרך משולבת

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	אחוזים	מ"ר
		75.18	1109
24.82	366	24.82	366
75.18	1109		
100	1475	100	1475

↓

מצב מאושר		יעוד	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
		75.18	1109
24.82	366	24.82	366
75.18	1109		
100	1475	100	1475

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
כמו מגורים א' בתכנית מס' ג/7215	א.
הוראות	4.1.2
כמו מגורים א' בתכנית מס' ג/7215	א.

שם ייעוד: דרך משולבת	4.2
שימושים	4.2.1
עפ"י תכנית מס' ג/7215	ב.
הוראות	4.2.2
עפ"י תכנית מס' ג/7215	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לוחים (יחיד נטו)	מספר מבנים במגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)			גודל מגרש/ מזגרי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	עיקרי שרות	מתחת לכניסה הקובעת			
לפי קו אדום מקווקו בתשריט	צנדי- ימני	קדמי										101,102	מגורים ב'

עפ"י תכנית מאושרת 3/מע/מק/7215/10 - ג/7215 מאוירס א

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה :

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

6.2 מים :

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

6.3 חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 פיקוד העורף :

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

6.6 הוראות בנושא חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
 לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :
 ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
 בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
 מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
 מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
 אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
 אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.7 חלוקה :

תכנית זו כוללת חלוקה תכנונית מחדש של שני מגרשי מגורים מאושרים.

6.9 הפקעות :

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

6.10 ניקוז :

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

6.11 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.

6.12 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.

6.13 עתיקות :

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

6.14 שירותי כבאות :

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

6.15 הריסה :

תנאי למתן היתר בניה : הריסת כל המסומן להריסה בתכנית זו ובנית גדר אבן בגבול המגרש עם הדרכים לגבי המגרש הרלוונטי .

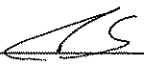
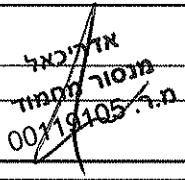
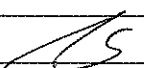
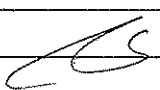
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית זו הינו מייד עם אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	עבוד עבדאללה עלי
	חתימה:	
	תאריך:	
עורך התוכנית	שם:	אדרי מחמוד מנסור
	חתימה:	
	תאריך:	
יזם בפועל	שם:	עבוד עבדאללה עלי
	חתימה:	
	תאריך:	
בעל עניין בקרקע	שם:	עבוד עבדאללה עלי
	חתימה:	
	תאריך:	