

חודעה על אישור תכנית מס. 11655/2
 מרשמה בילקוט הפרסומים מס. 5051
 מיום 4.2.07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. עילוט

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 11655/2
 ...עדה המחוזית/לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.11.07 לאשר את התכנית.
 שמונה"ל לתכנון
 יו"ר היעדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/ 11655 שכונת מגורים המהווה שינוי לתכנית מס' ג7215
המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר עילוט.

נ.צ.	מרכזי	מזרח:	235500	צפון:	174900
מספר גוש	חלקות	חלקות		חלקי חלקות	
17486	17			13,14,16,18	

1.3 שטח התוכנית: - 50.73 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין: -

בעל הקרקע: מ.מ. עילוט, מ.מ.י.

חסן חסן מוסטפה אבו ראס ת.ז. 2080423,
 רקייה סברי אבו ראס ת.ז. 2020691
 עילוט טל: 050-205999.
 ואחרים.

יזם התוכנית: מ.מ. עילוט

חסן חסן מוסטפה אבו ראס ת.ז. 2080423,
 ורקייה סברי אבו ראס ת.ז. 2020691
 עילוט טל: 050-205999.

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ז. 384 נצרת
 טל: 058-980182 פקס: 6020263 - 04 פלא: 058-980181

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/ 11655 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/7215 המאושרת.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת
החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב, הכולל נספח חלוקה מנחה
בקנ"מ 1:500,
ג. נספח תחבורה - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
	הכנה
29.06.01	עדכון

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- גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקוטע.
ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
ד- דרך קיימת :- צבע חום .
ה- שטח למבני ציבור:- חום מותחם בחום כהה .
ו-אזור חקלאי :- לבן ירוק לסירוגין .
ז- ש.צ.פ. :- צבע ירוק .
ח- דרך משולבת :- אדום ירוק לסירוגין .
ט- דרך מוצעת :- צבע אדום כהה .
י-מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק .
יא-מס' מגרש :- מספר בצבע שחור .
יב- גבול חלקה :- קו ירוק .
יג- גבול מגרש :- קו שחור .
יד- קו בנין :- קו אדום מקוטע .
טו- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
טז- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
יז- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
19.0	9.66	0.6	0.31	מגורים "א"
59.3	30.1	61.4	31.14	שטח למבני ציבור
		29.9	15.14	אזור חקלאי
3.5	1.73	2.1	1.06	ש.צ.פ.
		2.5	1.28	דרך משולבת
5.9	3.01	3.5	1.80	דרך קיימת
12.3	6.23			דרך מוצעת
100	50.73	100	50.73	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- תכנון שכונת מגורים של כ- 60 יח"ד
 2.2 עיקרי הוראות התכנית:- שינוי יעוד משטח מבני ציבור לדרך ומגורים , שינוי יעוד מאזור מגורים לדרך , שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח מבני ציבור, דרך, אזור מגורים "א" וש.צ.פ. שינוי מש.צ.פ. לדרך. קביעת הוראות וזכויות בניה חלוקת קרקע מנחה למגרשים .

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 , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .
באזור מגורים "א" מותר להקים :
 א- בתי מגורים .
 ב- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .
 ג- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, שיהיו חלק ממבנה המגורים ולא כפונקציה נפרדת ובתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה.
 ד- חניות פרטיות ומשותפות לחנית רכב .
 ה- חנויות מזון וקיוסקים .
 ו- מספרות ומכוני יופי .
בשטח למבנה ציבור מותר להקים :-
 עפ"י תכנית מאושרת ג/ 7215
 ש.צ.פ. : בשטח זה לא תותר בניה , יותר גינון , מתקנים למנוחה , הצללה , שבילים , מתקני נוי , מתקני משחק לילדים .

דרך:- תשמש למעבר כלי רכב , תשתיות , מדרכות , גינון וחניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

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)

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר	וטס. תאור ושמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי		
%168	%42	42% בק.ק. 18% בשאר הקומות	108%	*	%168	3.0 מ' או 0 ללא פתחים, בהסכך השכן באשור הועדה המקומית	3 מ' או לפי תשריט	400 מ"ר	וגורים "א"
עפ"י תכנית מאושרת ג/ 7215									שטח למבני ציבור

						צפיפות נטו		גובה בנין נוקסימלי **		
						מספר מבנים למגרש	מס' יח"ד לתכנית	מס' יח"ד במגרש	מטר	מספר קומות
						1	כ-60	3	12 מ' + 2.5 עליית גג או 14.5 מ' כולל גג רעפים	3 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים
עפ"י תכנית מאושרת ג/ 7215										

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבניהם

3.3 הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:
אספקת מים תהיה מדרשת 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 לקוי 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' 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 והסכמה 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תנאי להוצאת היתרי בניה הוא הגשת תכנית חלוקה ואישורה
ע"י הועדה המקומית

2. 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.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה
אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות
לכך.

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

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

6. רישום :-

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה
חדשה, יש להעביר למוסך התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט
חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק
התכנון והבניה.

7. סידורים לנכים :-

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

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 – מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

ابراهيم ابو راس
رئيس المجلس المحلي - عيلوط
אברהם אבו ראס
ראש מועצת העיר עילוט

עורך התכנית

חסד מוקדמו
אדרת 5
מס.ה. 38379

בעל הקרקע

روقيہ

יוזם התכנית