

חתך
נשר
12/02

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

התכנית בסמכות ועדה מחוזית תחום שיפוט מוניציפלי: עין מאהל

תכנית מס' 12060/ג - הסדרת מערכת דרכים מקומית המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 7609/ג המאושרת.

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית עין מאהל

מקום התכנית: באזור הדרומי של הישוב צמוד לגבול תכנית ג/7609
נ.צ. מרכזי: 235/750, 183/375

גוש: 16935 חלקי חלקות: 8,10,13,18,19,20,46,172

שטח התכנית: 7,220 מ"ר (מדוד גרפית)

מס' יחיד: 40 (תוספת של 4 יחיד לעומת מצב קיים)

שטח למגורים: 4,120 מ"ר

בעלי הקרקע: מר"מ עין מאהל טלפון: 04-6450616 ופרטיים

יוזם התכנית: המועצה המקומית עין מאהל 04-6450616

עורך התכנית: ועדה מקומית "מבוא העמקים" רח' ציפורן 5 טלפון: 04-6468585
נצרת עלית - אדר' איתי זהבי - אדריכל/מתכנן הועדה

תאריך: 27.7.00 תאריך עדכון: 24.5.98 תאריך עדכון: 12.9.01

1. כללי:

א. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' 12060/ג ותחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "תשריט".

ב. מסמכי התכנית: לתכנית מצ"ב 1. תקנון בן 6 עמודים

2. תשריט בקו"מ 1:500

(תחום תכולת התכנית).

2. מטרת התכנית: הסדרת מערכת הדרכים המקומית על מנת להתאימה לתכנית חלוקה מאושרת.

3. עיקרי התכנית

א. הצרת דרכי גישה

ב. שינוי בקו בניין

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12060
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.8.02 לאחר אף התכנית
י"ד הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 12060
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5150
מיום 23.1.03

4. יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר

תכנית זו מהווה שינוי לתשריט תכנית המתאר ג/7609 וכפופה לכל הוראות אשר לא שונו במסגרת תכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על השטח תכנית זו עדיפה.

5. פרוש המונחים

בתכנית זו תחיה לכל מונח מן המונחים משמעות בהתאם לחוק הת"ב, מדידת הגובה תהא מקרקע טבעית או החפורה, הנמוכה מביניהם.

גובה מבנה - הגובה ימדד מעל פני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מביניהם.

מקרא מילולי

גבול תכנית בנין ערים או גבול שטח תכנית	- קו כחול
גבול תחום שיפוט	- קו תכלת עבה
גבול תכנית בנין ערים מאושר	- קו כחול מקווקו
דרך משולבת	- ירוק ואדום באלכסונים לסירוגין
דרך מאושרת	- חום בהיר
מגורים א'	- כתום
דרך לביטול	- קוים אדומים אלכסוניים
דרך לחולכי רגל	- קוים ירוקים אלכסוניים (כחה ובהיר)
ש.צ.פ.	- ירוק
קו בנין מוצע	- קו שחור מקווקו
גבול גוש	- קו ירוק משונן
גבול חלקה	- קו אדום
גבול מגרש	- קו תכלת
מס' מגרש	- מס' שחור בתוך אליפסה
מס' חלקה	- מס' אדום
קו בנין קדמי	- מס' ברבוע ימני ושמאלי של עיגול
רוחב דרך	- מס' ברבוע תחתון של עיגול
מס' דרך	- מס' ברבוע עליון של עיגול

6. רשימת תכליות:

א. אזור מגורים א' - עפ"י תקנון ג/7609

ב. דרך משולבת - תשמש למעבר כלי רכב וחולכי רגל, התוויות תשתיות ומתקני דרך, לא תותר בניה בשטח זה.

ג. ש.צ.פ. - עפ"י תקנון 7609

ד. דרך - ישמש למעבר כלי רכב, מדרכות, תשתיות אסורה הבניה פרט למתקני דרך

7. מבנים קיימים:

הועדה המקומית רשאית לתת היתר למבנים המסומנים בתשריט לפי קו בנין הקיים בשטח בתנאי שהמבנים לא חודרים לשטחים ציבוריים, דרכים ולחלקות שאינן בבעלות מבקש החיתור. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה על מבנים אלו לפי קו המתאר של המבנה. כל תוספת החורגת מקו המתאר של המבנה הקיים תעמוד בקוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

8. טבלת זכויות והגבלות בניה - בהתאם לתכנית מאושרת 7609/2.

שם האזור	גודל מגרש מיני	קו בנין *				אחוזי בניה מכסימלי							שם מגורים א'	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס בניסה	מתחת מפלס בניסה	שימושים עיקריים	שימושים שטחי	כיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	מס' יחיד מכס' לדונם	מגורים א'	
צפיפות נטו מס' יחיד למגרש														
בהתאם לט"ו 7609 מאושרת														

* בחלק מחלקה 8 הנמצא מדיום לדרך משולבת מס' 75 קו בנין ציד ואחורי יהיה 2 מ', תותר בניה בקו 0 בגבול מגרש אחורי וציד ובתנאי של הסכמת השכנים ובתנאי שהקיר יהא ללא פתחים.

9. היטל השבחה:

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

10. תנאים לחיתוך :

- א. היתרים יוצאו רק לאחר ביצוע הדרכים והתשתיות לצורך גישה לכל מגרש למגרש. לא יוצא היתר בניה לפני אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.
- ב. היתרים יוצאו רק לאחר אישור חזיתות מבנה ע"י מהנדס/אדריכל הועדה.
- ג. טופס 4 ינתן רק לאחר אישור מפקח בניה על סימון חניות בפועל בתחום המגרש.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה מחדש בהתחשבות בשינוי תווי הדרך.

11. ביוב:

תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ואכח"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

12. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"י חוק התר"ב פרק ח' סעיפים 188,189 וירשמו על שם הרשות המקומית ע"י סעיף 26 לחוק התר"ב. שטחים בבעלות מ.מ.י. ע"י פקודת מקרקעי ישראל יוחזרו לרשות המקומית ע"י מ.מ.י. ע"י נחלי מ.מ.י.

13. מים:

אספקת חמים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

14. גיקוז:

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

בקו מתח נמוך עם תילים חשופים -	2 מטרים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.5 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו -	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') -	11 מטרים
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') -	25 מטרים

הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 תילי חשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

תשתית חשמל חדשה תחא תת קרקעית.

טבלת איזון שטחים - קיים לעומת מוצע

יעוד	קיים		מוצע	
	שטח (דונם)	שטח (אחוזים)	שטח (דונם)	שטח (אחוזים)
אזור מגורים א'	3.84	53.18	4.12	57.15
דרך מאושרת	0.68	9.41	0.68	9.38
דרך משולבת	1.83	25.37	1.33	18.32
ש.צ.פ.	0.87	12.04	0.87	12.11
דרך משולבת מוצעת	—	—	0.22	3.04
סה"כ	7.22	100	7.22	100

16. הוצאות התכנית:

הוצאות עריכת התכנית יגבו ע"י הועדה עם הוצאת היתר או מימוש זכויות. שיעור החשתתפות בהוצאות של כל בעל היתר או מממש זכויות יהיה כיחס שבין שטח חלקתו או מגרשו לבין סה"כ שטח התכנית. הוצאות התכנית יחושבו לפי תעריף משרד השיכון עבור תכנית דומה או לפי התשלום ששולם בפועל ע"י הועדה - לפי הגבוה שבין שניהם, ואלה יהיו ראיה מכרעת להוצאת עריכתה. החלק היחסי בהוצאות אלה ישולם כחלק מתשלומי ההיתר או כחלק מחתשלומים המתחייבים על פי חוק, לצורך מתן אישור לרשום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין הכל לפי העניין. הוצאות העריכה, כאמור לעיל, ישאו הצמדה מיום הוצרם ועד ליום החזרתם כאמור. ההוצאות נגבות מכח סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשל"ה 1965.

17. חניה:

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

18. אשפה:

סידורי סילוק אשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

19. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

20. תקפות התכנית

התכנית תמומש בתוך שלוש שנים מיום אישורה במידה ותכנית זו לא תמומש במסגרת זמן זה, תיראה התכנית כבטלה.

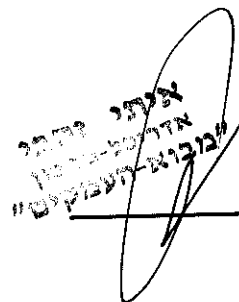
21. חתימות:



בעלי חקרקע:



יוזם התכנית:



עורך התכנית:

תאריך עדכון: 11.9.01 תאריך עדכון: 12.12.01 תאריך עדכון: 1.10.02