

צותק מסר 3

12324 הודעה על הפקדת תכנית מס.
5112 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
12-9-02 מיום

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. עילוט

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12324 הפקדת תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה ההליטה
ביום 2.1.02 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/12324 - שינוי תוואי דרכים המהווה שינוי לתכנית ג/7215 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר עילוט, קצה דרום מזרחי של הכפר.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 175400	צפון: 235600
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17483	20	6,19,21,22,23,25,26

1.3 שטח התוכנית: 33.23 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סלטי פיטל ת.ז. 5249931 כפר עילוט מיקוד 16970 פל: 050-508652 ואחרים.

יזם התוכנית: סלטי פיטל ת.ז. 5249931 כפר עילוט מיקוד 16970 פל: 050-508652 ת.ז. 241

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ז. 384 נצרת טל: 04-6015023 פקס: 04-6020263 - פלא: 050-325772

12324 הודעה על אישור תכנית מס.
5226 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
24 9 03 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12324 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה ההליטה
ביום 14.3.03 לאשר את התכנית.
שמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/ 12324 – שינוי תוואי דרכים המהווה שינוי לתכנית 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 .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
05.11.01	הכנה
26.02.02	
23.04.02	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית ג/7215 :- קו תכלת מרוסק .
- ב- גבול תכנית :- קו כחול .
- ג- גבול תכנית ג/ 11655 :- קו תכלת כהה מרוסק .
- ד- אזור חקלאי :- פסים משתלבים ירוק לבן לסירוגין .
- ה- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ו- שטח למבנה ציבור :- חום מותחם בחום כהה .
- ז- ש.צ.פ. :- צבע ירוק .
- ח- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ט- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- י- דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה לסירוגין .
- יא- דרך משולבת :- ירוק אדום לסירוגין .
- יב- דרך לביטול :- קווים אדומים באלכסון .
- יג- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק .
- יד- גבול חלקה :- קו ירוק .
- טו- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- טז- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יז- להריסה :- צבע צהוב .
- יח- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יט- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יט- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
69.75%	23.18	65.74%	21.85	מגורים "א"
1.33%	0.44	1.33%	0.44	שטח למבנה ציבור
3.53%	1.17	2.85%	0.95	ש.צ.פ.
		3.82%	1.26	אזור חקלאי
18.22%	6.05	25.93%	8.62	דרך מאושרת
		0.33%	0.11	דרך להולכי רגל
6.85%	2.28			דרך מוצעת
0.32%	0.11			דרך משולבת
100.0%	33.23	100.0%	33.23	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- שינוי בתוואי דרכים והסדרת מערכת דרכים , על מנת להוציא מבנים קיימים מתחום דרכים .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :-

מצב מוצע		מצב קיים	
23.18	שטח מגורים (בד')	21.85	שטח מגורים (בד')
8	מס' יח' לדונם	8	מס' יח' לדונם
185	סה"כ	175	סה"כ

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 " , ש.צ.פ. , שטח למבנה ציבור מותר להקים :
ע"פי תכנית מאושרת ג/ 7215.

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

דרך משולבת:- תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , 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)

טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קווי בניה *		גודל מגרש מיני במ"ר	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי רקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי		
עפ"י תכנית מאושרת ג/ 7215									מגורים "א"
עפ"י תכנית מאושרת ג/ 7215									שטח למבנה ציבור

גובה בנין מקסימלי			מספר קומות
מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות נטו מס' יח"ד במגרש	מטר	
עפ"י תכנית מאושרת ג/ 7215			
עפ"י תכנית מאושרת ג/ 7215			

- * מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 65) ושלא עומדים בקוי הבניין הקבועים בתכנית זו יאושרו ובתנאי שלא חוזרים לדרכים ושטחים ציבוריים תוספת למבנים אלו יאושר לפי קונטור המבנה , תוספת מחוץ לקונטור המבנה יעמוד בקוי הבניין הקבועים בתכנית .
ועדה מקומית רשאית לתת ליגיטימציה למבנים אשר לא עומדים בקוי הבניין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים :-
- לא חוזרים לתוך שטחים ציבוריים ודרכים .
 - עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית ובכל דין .
 - הפעלת סעיף 149 על מנת לאפשר לכל הנוגע בדבר הגשת התנגדות תוספת למבנים כאלו לפי קונטור המבנה יאושר רק בהליך של סעיף 149 ורק לאחר שניתנה ליגיטימציה למבנה שעליו ממוקמת התוספת .
תוספות מחוץ לקונטור יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית .

3.3 הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת 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. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 היתר בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית אשר תואם את תוואי הדרכים החדשים .

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 .
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

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. וביצועם בפועל .

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 (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. סידורים לנכים :-

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

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. 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.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית


חסן מנחם
אדריכל
מס' ר. 38379

סל"א. סל"א

סל"א. סל"א