

3704 . 3704

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. עין מאהל

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12610
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.12.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/12610 - שינוי תוואי דרך והגדרת קווי בנין המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/7609 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: עין מאהל - דרום הישוב שכונת אלעמהרה.

מרכזי	מזרח: 236000	צפון: 183400
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16935		97,170,178
16941		40,48,38

1.3 שטח התוכנית: 1.710 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

הודעה על אישור תכנית מס' 12610
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5308
מיום 27.6.04

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: אבו ליל ח'אלד ת.ז. 2128444
עין מאהל מיקוד 17902 ואחרים

יזם התוכנית: אבו ליל ח'אלד ת.ז. 2128444
עין מאהל מיקוד 17902

עורך התוכנית: אבו ליל מוסטפא אדריכל ת.ז. 55811095, עין מאהל
טל: 04-6082677 , 99 - : 064-668041

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתשריט תכנית המתאר ג/ 7609 וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500, 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
13.04.01	הכנה
01.12.01	עדכון 1
02.07.03	עדכון 2

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
- ב- גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקוטע .
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד- דרך קיימת :- צבע חום .
- ה- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ו- ביטול דרך :- קוים אדומים באלכסון .
- ז- להריסה :- צבע צהוב .
- ח- מס' חלקה רשומה:- מספר בתוך עיגול בצבע ירוק .
- ט- מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- י- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יא-גבול חלקה רשומה :- קו ירוק .
- יב-קו בנין :- קו אדום מקווקו .
- יג- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יד- מרווחים קדמיים מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- טו- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	יעוד השטח
25.73%	0.44	22.22%	0.38	מגורים "א"
71.93%	1.23	77.78%	1.33	דרך קיימת
2.34%	0.04			דרך מוצעת
100.0%	1.710	100.0%	1.710	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

מטרות התכנית :- שינוי תוואי דרך בשל בניה שנבנתה בתוואי הדרך והגדרת קווי בנין.

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:

נפ"י תכנית מתאר ג/ 7609 המאושרת.

דרך :-

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 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 מינ' במ"ר	שם, תאור שימוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי		
עפ"י תכנית מתאר ג/ 7609 המאושרת						לפי קו אדום מקווקו בתשריט		עפ"י תכנית מתאר ג/ 7609 המאושרת	מגורים "א"
						צפיפות נטו		גובה בנין מקסימלי	
						מס' יח"ד לדונס	מס' יח"ד במגרש	מ טר	מספר קומות
						עפ"י תכנית מתאר ג/ 7609 המאושרת			

3.3 הוראות נוספות:

א-הוראות והנחיות נוספות:

לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'

ב- 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. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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'.
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 האנכיים 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.

ג- הוראות כלליות :-

1. 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.

2. מבנים קיימים:
המבנה הקיים יאושר לפי קו אדום מקווקו המסומן בתשריט .

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. חלוקה:
תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תשריט או תכנית איחוד וחלוקה ואישורה ע"י הועדה המקומית .

7. מבנים להריסה:
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו , לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית

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 5 - חתימות :

עורך התכנית

אריאל חושני
ארכטקט ומהנדס מ"מ
מ.ר. 382/6

בעל הקרקע

אריאל חושני
21284443

יוזם התכנית

אריאל חושני
21284443

