

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים .

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית עילוט.

שם ישוב : עילוט.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

- 1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג/14134 .
- שינוי דרך להולכי רגל לדרך משולבת ושטח פרטי פתוח.
מהווה שינוי לתכנית מס' ג/7215 מאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
14134 אישור תכנית מס.
הוצעה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12.1.05 לאשר את התכנית
יו"ר הוועדה המחוזית

- 1.2 מקום התוכנית : השטח היינו דרומית לישוב עילוט.

נ.צ. מרכזי מזרח : 235500	צפון : 174500
מספר גוש	חלקי חלקות
.17486	22, 21, 8

- 1.3 שטח התכנית : 9.777 דונם.

- 1.4 בעלי עניין :

- בעל הקרקע : - מו"מ עילוט , מיקוד 16970,
טל : 06/6565115 , פקס : 06/6564224 .
- מוחמד נמר חסן , ת.ז. 20580536 .
טל: 04/6010353 . פקס מס' : 04/6081994 . עילוט 16970 .
- ואחרים (לפי נוסח רישום מעודכן) .

- יוזם התוכנית : - מוחמד נמר חסן , ת.ז. 20580536 , עילוט 16970 .
טל : 04/6010353 , פקס מס' : 04/6081994 .

עורך התוכנית : אדריכל אברהם דויירי .
רשיון מס' 38095 .
ת.ד. 10737 , נצרת 16410 .
טל: 06-6576387 , פקס: 6461896 .
E : MAIL-DWEIRY@ZAHAV.NET.IL

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית מתאר מקומית : מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 7215 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 8- עמודים ----- מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 , מצב מאושר / מוצע מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה ----- מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
17.07.2003	הכנה
19.01.2004	עדכון 1-
10.05.2004	עדכון 2-
05.06.2004	עדכון 3-
16.07.2004	עדכון 4-

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

1.9 באור סימני התשריט :

- קו כחול עבה.
- קו כחול מרוסק .
- מספרים בעיגול מסומן על דרך: (רוזיטה).
- א . מספרים ברבע העליון של העיגול.
- ב . מספר ברבע התחתון של העיגול .
- ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.
- קו ומספר עם קו בתוך עיגול בירוק.
- קו ומספר בתוך עיגול בירוק .
- קו שחור ועליו משולשים בשחור.
- שטח צבוע צהוב.
- אזור צבוע כתום .
- שטח צבוע עם פסים ירוקים אלכסוניים.
- שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה.
- שטח צבוע בירוק .
- שטח צבוע בחום .
- שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין.
- אזור צבוע בירוק וירוק כהה לסירוגין.
- אזור צבוע עם פסים אדומים אלכסוניים.
- גבול התכנית .
- גבול תכנית מאושרת.
- מספר דרך .
- רוחב דרך .
- קו בנין (מרווח קדמי מינימלי).
- גבול ומספר חלקה רשומה לביטול.
- גבול ומספר חלקה רשומה .
- גבול גוש .
- מבנה להריסה.
- אזור מגורים א'.
- אזור חקלאי.
- שפ"פ.
- שצ"פ.
- דרך קיימת / מאושרת .
- דרך גישה.
- דרך להלכי רגל .
- דרך לביטול.

1.10 טבלת שטחים :

מוצע		מצב		שימוש קרקע	
מ"ר	%	מ"ר	%		
7,345	75.1%	7,394	75.6%	אזור מגורים א'.	
136	1.4%	-----	-----	שפ"פ.	
1,458	14.9%	1,458	14.9%	דרך קיימת / מאושרת.	
838	8.6%	260	2.7%	דרך גישה.	
-----	-----	665	6.8%	דרך להלכי רגל.	
9,777	100%	9,777	100%	סה"כ.	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרות התכנית :

- שינוי דרך להלכי רגל לדרך משולבת ושטח פרטי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- לפי הוראות תכנית מס' ג/ 7215 מאושרת.

פרק 3 - הוראות התוכנית.

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.2 אזור מגורים א' :

עפ"י תכנית מס' ג/ 7215 מאושרת.

3.1.3 דרך משולבת :

ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מעבר הולכי רגל, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.4 שטח פרטי פתוח : (שפ"פ).

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, בוסתן, מתקנים למנוחה, שבילים, מתקני משחק לילדים ושבילי הליכה, פרגולות וחניה פרטית, קירות, מדרגות, גדרות ומעקות .

3.2 . טבלת זכויות והגבלות בנייה :

לא יינתן היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						מרווח בניה במטרים קווי בנין			גודל מגרש מנימ' ב"מ'	שם האזור שימושי קרקע
במט'	מספר קומו'	סה"כ E	לכיסו קרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת מפלס כניסה B	מעל מפלס כניסה A	קדמי	אחורי	צדדי		
לפי תכנית מס' ג/ 7215 במאושרת.												אזור מגורים 'א'

3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות :

לפי הוראות ת.ב.ע מס' ג/ 7215 מאושרת.

א/ 1. תנאים לקבלת היתר בניה:

- לפי הוראות ת.ב.ע מס' ג/ 7215 מאושרת.

- ביצוע התשתיות כולל ביוב, מים, חשמל, דרכים במלואם.

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 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 והקרב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים.	2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים.	1.5 מ' .
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ' .
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עם 300 מטר).	11.0 מ' .
בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מטר).	25.0 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- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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 ככליות : (לפי תוכנית מס' ג/7215 מאושרת)

1. חלוקה :

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט / תוכנית חלוקה מאושרת כחוק.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190 בפרק ה' ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה.

3. פיצויים :

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון הת"ב מתחייב יוזם התוכנית לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב בו.

4. מבנים קיימים :

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א - על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב - מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת ל אפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149, תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים התוכנית.

5. מבנים להריסה :

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

6 . תנאים לביצוע התכנית :

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

7. היטל השבחה :

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

8 . 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.

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.

11. הוצאות התכנית :

הוצאות עריכת התכנית ייגבו ע"י הועדה לזכות המתכנן עם הוצאת היתר או מימוש זכויות. שיעור ההשתתפות בהוצאות של כל בעל היתר או מימש זכויות יהיה כיחס שבין שטח חלקתו או מגרשו לבין סה"כ שטח התכנית. הוצאות התכנית ייחשבו לפי תעריף משהב"ש עבור תכנית דומה או לפי תשלום ששולם בפועל ע"י הועדה בתכנית דומה, לפי הגובה שבין שניהם, ואלה יהוו ראייה מכרעת להוצאות עריכתם. בחלק היחסי בהוצאות אלה ישולם כחלק בתשלומי ההיתר או כחלק מהתשלומים המתחייבים עפ"י חוק, לצורך מתן אישור לרשום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין הכל לפי העניין. הוצאות העריכה, כאמור לעיל, יישאו ריבית והצמדה מיום הוצרם ועד ליום החזרתם כאמור. ההוצאות נגבות מכוח סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.


פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע :

מיד עם אישור התכנית .


פרק 5 - חתימות :

בעל הקרקע :


מוחמד נמר חסן

מ"מ. עילוט.

יזם התוכנית :


מוחמד נמר חסן


דוירי ב. אברהמים
ארכיטקט ובינוי ערים - אדריכל
Ibrahim B. Dweiry
Arch. Town Planner / Landscape Art
טל 06-6576387 ת.ד. 1896 פקס 06-6576387

דוירי אברהמים - אדריכל.

מגיש / עורך התוכנית :



למתן תוקף

להפקדה