

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תכנית בסמכות ועדה מקומית

מכוח סעיף 62א, (א) (1), (4) (6)

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. עילוט

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 3/מע/מק/7215/12 לשינוי בהוראות בניה מכח סעיף 62א, (א) (1), (4) (6) המהווה שינוי לתכניות מס' 7215 ג' ו 3/מע/מק/7215/04 המאושרות.

1.2 מקום התוכנית: כפר עילוט.

נ.צ.	מרכזי	מזרח:	174250	צפון: 236000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
17488	45	54,43		

1.3 שטח התוכנית: 6.550 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אבו עיאש אחמד ת.ז. 55756084 עילוט
טל: 04-6564042 ואחרים.

יזם התוכנית: אבו עיאש אחמד ת.ז. 55756084 עילוט
טל: 04-6564042.

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 3/מע/מק/7215/04 ותהיה כפופה להוראותיה של תכנית ג/7215 מלבד השינויים המוצעים בה .
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות החלות על השטח , תכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 – מסמך מחייב .
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב .
- ג. טבלאות איזון ערוכות ע"י שמאי מוסמך – מסמך מחייב .
- ד. תשריט חלוקה ערוך ע"י מודד מוסמך – מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
27.01.03	הכנה
03.07.04	עדכון

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 תכלת מקוטע .
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ה- ש.צ.פ. :- צבע ירוק .
- ו- להריסה :- צבע צהוב .
- ז- קו בנין :- קו אדום מרוסק .
- ח- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק .
- ט- גבול חלקה :- קו ירוק .
- י- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יא-גבול מגרש :- קו בצבע שחור.
- יב- מס' מגרש :- מספר בתוך אליפסה בצבע שחור .
- יג- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יד- מרווחים קדמיים מינימאליים :- 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
59.66%	3.908	59.66%	3.908	מגורים "א"
35.66%	2.335	35.66%	2.335	דרך מאושרת
4.68%	0.307	4.68%	0.307	ש.צ.פ
100.0%	6.550	100.0%	6.550	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

- שינוי בקווי בנין מאושרים לפי תשריט .
- חלוקת הקרקע למגרשים ללא הסכמה .
- הגדלת כיסוי קרקע ללא שינוי בסה"כ אחוז בניה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 ברשימת 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 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 סבלית זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שמושים) עיקריים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בניה			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות/ מס יח"ד למגרש מינימלי	מס' יח"ד סה"כ לזונוס
		צדדי	אחוזי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסיתי)	סה"כ	מס' קומות	במטרים		
מגורים מגורים מגורים	עפ"י תכנית מאשרת 7215/א	לפי תשריט **			עפ"י תכנית מאשרת/א 7215						עפ"י תכנית מאשרת/א 7215		*	

* במגרש 45/4 יותר להקים 3 מבנים עד לאישור תשריט חלוקה.
** לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

3.3 הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. התיבור 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:

אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה .

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

6. מבנים להריסה :

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

7. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב:

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. תנאים להיתר:

1. תותר הקמת 3 מבנים במגרש אחד (מגרש 45/4) עד להגשת ואישור תכנית חלוקה למגרש עצמו.
2. תנאי להוצאת טופס 4 הינו ביצוע ההריסות בתוואי דרך וביצוע דרכים
- וש.צ.פ. עפ"י תכנון שיוגש ע"י המועצה המקומית ויאשר ע"י הועדה.

פרק 5 - חתימות:

יוזם התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית

א. ג. ג. ג.

א. ג. ג. ג.

חסר מוחמד
אדריכל
מס' 38379

ועדה מקומית מבוא העמקים
 אישור תכנית מס' 3/44/א / 15.6
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 6/04 / 15.6 ביום 15.6
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

12 / 15.6
 אישור תכנית מס' 3/44/א / 15.6
 ילקוט הפרסומים מס' 15.6
 15.6

התכנית פורסמה לאישור
 בעתונות בתאריך 23