

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ. מ. עין מאהל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/7/מע/מק/10/7609 מהווה שינוי לתכנית מס' ג/7609 המאושרת. תכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) 9,7,4,1 בנושא חלוקת מגרשים, שינוי והגדרת קווי בנין, ושינוי בגודל מגרש מינימלי.

1.2 מקום התוכנית: כפר עין מאהל

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16938	24	

1.3 שטח התוכנית: 0.761 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מוחמד פוזי חביב אללה ת"ז 033272428
כפר עין מאהל 17902 טל: 04/6576144

יזם התוכנית: מוחמד פוזי חביב אללה ת"ז 033272428
כפר עין מאהל 17902 טל 04/6576144

עורך התוכנית: אבו ליל עבד אלחפז ת"ז 059863043
טלפקס 04/6466815 פל: 058/924798

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/7609 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת חלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6_ עמודים "מודפס ועל גבי דיסקט"- מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקנ"מ 1:500 " בגיליונות ועל גבי דיסקט"- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
29.5.01	הכנה
25.11.01	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- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
 ג- דרך קיימת :- צבע חום .
 ד- שביל להולכי רגל:-ירוק ירוק בהיר לסירוגין.
 ה- דרך גישה :- אדום ירוק לסירוגין .
 ו- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע אדום.
 ז- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור בתוך אליפסה.
 ח- גבול חלקה :- קו אדום .
 ט - גבול מגרש :- קו שחור .
 י- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
 יא- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
 יב- 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
90%	0.685	90%	0.685	מגורים "א"
10%	0.076	10%	0.076	דרך גישה
100.0%	0.761	100.0%	0.761	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- שינוי והגדרת קווי בנין לפי תשריט.
שינוי תכנית קרקע מ 42% ל 56%.
חלוקת הקרקע לשני מגרשים בהסכמה.
הגדרת גודל מגרש מינימלי (227 מ"ר).

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

באזור מגורים "א" מותר להקים:

- א- בתי מגורים.
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה- חנויות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו- חנויות מזון וקיוסקים.
- ז- מספרות ומכוני יופי.

דרך :-

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

דרך משולבת :-

תותר בדרך המשולבת תנועת כלי רכב לצורך גישה למגרש, רוחבה של דרך זו לא יקטן מ- 6 מ'.

3.2 טבלת זכויות והוראות * והגבלות בניה: עם"י תוכנית מאושרת ג/7609

- *1- תותר הבניה במגרש 24/1 על פי גודל מגרש קיים בשטח 227 מ"ר.
- *2- תותר הבניה בשני המגרשים בשמירת מרחק מקסימלי של 2 מטר משלוש כיוונים וכיוון אחד במרחק של אפס בתנאי קיר ללא פתחים ובהסכמת השכנים, למעט מגרש 24/2 שבו קו הבניין הקדמי יהיה 3 מטר.
- *3- שינוי כיסוי קרקע ל 56% ובתנאי שסה"כ שטחי בניה לא יעלה על 168%.

3.3 הוראות נוספות:

א-הוראות והנחיות נוספות:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלא 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 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'.

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.

ג- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים תואם למצוין בתשריט .

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. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים 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 תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. 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.

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

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.

פרק 4 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

א.ג.ל. ע.ל. ע.ל. א.ל.ח.כ.י.ז
ארכיטקט חס' 81181
עין מאהל - טל. 06-6466815

א.ג.ל. ע.ל. ע.ל. א.ל.ח.כ.י.ז

א.ג.ל. ע.ל. ע.ל. א.ל.ח.כ.י.ז

ועדה מקומית מבוא העמקים

אישור תכנית מס' 10/7609/מק/מ/7

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיעור מס' מ/11/01 ביום 16.10.01

חבר ועדה יו"ר ועדה

10 / 7609 / מ/מ/מ/7

הודעה על אישור תכנית מס' מ/מ/מ/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום

התכנית פורסמה לאישור

בעתונות בתאריך 8.1.02