

מחוז צפון

תכנית מפורטת מספר

7821/ג



מהווה שינוי

לתכנית

5961/ג, 4196/ג

מרחב תכנון מקומי

"מבוא-העמקים"

תחום שפוט

מוניציפלי-בסמת

טבעון

תכנית בסמכות

ועדה מחוזית

עורך: ועדה

מקומית-מבוא

העמקים

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית מס': 7821/ג.

המהווה שינוי לתכנית מס' 4196/ג, 5961/ג ומשלימה את תכנית ג/1737

המקום: בסמת טבעון, שכונת בסמת טבעון

גוש: 10368 חלקות 386,389
12181 חלקה 26

שטח התכנית: 60.15 דונם.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה, רח' העצמאות, חיפה.

יזום: 1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים" רח' כרמל 20/5 נצרת עלית
טלפון: 06-6468555

2. המועצה המקומית בסמת טבעון טלפון: 04-9832403

עורך התכנית: משרד לתכנון ולמיפוי בהנהלת אמיל כהן, אדר' אילי נחלה
מחשוב: ועדה מקומית "מבוא העמקים", אדר' איתי זהבי

יזם לזכיונות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית מס' 4196/ג, 5961/ג.

1. מטרת התכנית:

1. לשנות יעוד מתעשייה ומלאכה המאושר בתכנית ג/4196 ו-ג/5961 לאיזור מגורים וחלוקת השטח למגרשים.
2. לתכנן שטח מאיזור חקלאי לאיזור מלאכה ותעשייה זעירה.
3. הסדרת מערכת הדרכים וקביעת הוראות למתן היתר בניה.

2. כללי:

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/7821 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 התשריט

תכנית זו משנה את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכנית האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) איזור מגורים א'	כתום
(3) שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה
(4) שטח ציבורי פתוח	ירוק צהוד
(5) שטח לשמורת טבע	ירוק כהה מותחם ילק
(6) שטח מלאכה ותעשייה זעירה	סגול
(7) דרך רשומה או קיימת	חום
(8) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
(9) דרך להולכי רגל	ירוק בהיר כיתוף עתים אדגום
(10) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(11) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(12) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(13) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית, שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א - מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.
ב - על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר, על שיקול הינדס הועדה.
- 4.3 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.
- 4.4 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים
שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נתונים להפקעה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 4.5 שטחי חניה ומיקום חניה
א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשמ"ג 1983.
ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

5.1 אזורי מגורים א'

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

5.2 אזור מבני ציבור

השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:

- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
- ב - מוסדות חינוך ותרבות.
- ג - מגרשי משחקים.
- ד - מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

5.3 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

5.4 מסחר

ישמש כאזור מסחר קמעונאי.

5.5 שמורת טבע עפ"י חוק גנים לאומיים ושמורות טבע

שטחי שמורת טבע, בשטח זה חל איסור לבצע כל עבודה מכל סוג.
עבודות פיתוח ותשתית הצמודות לשטחים אלה ילווי בפיקוח צמוד של פקח הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים ובמימון היזם.

5.6 אזור מלאכה ותעשייה זעירה

ישמש להקמת מפעלים למלאכה לא מזיקה, כגון: מוסכים, נגריות, מסגריות.
יותר לצרף מספר מגרשים יחד ללא צורך בשינוי תכנית.
תנאי לקבלת היתר בניה - אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה בדבר פתרון לביוב.

תנאים למתן היתר:

- א. לא יינתן היתר בניה למלאכה ותעשייה זעירה, אלא לאחר שתכנית בקשת הבניה תופנה לחוות דעת של רשות סביבתית מוסמכת.
- ב. לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ד. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. כאשר אין טיפול מרכזי בביוב על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ו. תכניות המים והביוב יראו שימוש יעיל וחסכוני במים לשביעות רצון הועדה.
- ז. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- ח. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין באתריות הרשות המקומית.
- ט. תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- י. פסולת רעילה תסולק על ידי בעל המפעל לאתר מאושר כדין.
- יא. אחסנה, הובלה, וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
- יב. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- יג. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%). על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- יד. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י שירות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- טו. כל תכנית להיתר בניה תכלול פירוט של פיתוח המגרש. פיתוח המגרש ונטיעה כנדרש בתכנית יהוו תנאי לאיכלוס המבנה.
- טז. אין להתיר כל סוגי המוסכים במרחק פחות מ-20 מטר מאיזור מגורים.
- יז. לא יותרו שפכי עפר מחוץ לגבולות הקו הכחול.
- יח. טיפול בשפכי העפר כנ"ל יהיה תנאי לאיכלוס.
- יט. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר ביצוע כל עבודות התשתית (כולל חשמל, מים, דרכים וביוב) ע"י המו"מ ובמימון בעלי המגרשים.
- כ. הקיר התומך בדרום התכנית יבנה בשטח טרם תחילת העבודות להכשרת המגרשים.
- כא. גבולות מגרשים 1-3, 6-10, יתחמו באופן ברור ע"י מסלעה/קיר תומך או גדר.
- כב. גבולות הקו הכחול של התכנית בחלק המזרחי של התכנית והקו המפריד בין הדרך (כביש 12) לבין השטח המוגדר שמורת טבע יסומנו באופן בולט בשטח טרם תחילת העבודות.

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 6.2 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מטר לפחות.
- 6.4 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל חלקה לבנות חנות.
- 6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.8 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

6.9 נטיעת עצים ושמירתם

- א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
- ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.
- ד - במידה ויש צורך לפגוע בעצים קיימים העצים יועתקו ע"י קרן הקיימת לישראל במימון היזם.

סמח טבעון (טכפרים 62)

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(תישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים משנ"ב 1992)

מס' יח"ד לדונם	צפיפות נטו מספר יח"ד למגרש	גובה בנין מקסימלי		מקסימלי					אחוזי בניה			קוי בניה		שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מספר קומות	מספר קומות במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש שטחי	מפלס מתחת או מפלס כניסות	מפלס מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי במ"ר		
*8	*4	4	15	144%	36%	6%	30%	*36%	*108%	לפי תשר-יט	3	3	3	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	מגורים א'
---	---	4	18	200%	50%	15%	35%	*50%	*150%	לפי תשר-יט	5	5	5	כפי שמסומן בחשריט	שטח לבנין ציבורי
---	---	2	8	100%	50%	10%	40%	---	100%	לפי תשר-יט	3	3	3	400 מ"ר	שטח מלאכה ותעשייה זעירה
---	---	2	8	100%	50%	10%	90%	---	100%	לפי תשר-יט	5	5	5	כפי שקיים	שטח למסחר

* מותנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות. במקרים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד קומה בלבד שטחן הכולל לא יעלה על המותר.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורך התכנית:

תאריך: 6/7/98

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא - העמקים

אותי זהבי
אדריכלית תכנון
"מבוא-העמקים"

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 7821/16

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17/5/98 לאשר את התכנית.

סגן כ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7821/16

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

LOGO246

הודעה על אישור תוכנית מס. 7821/16

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____