

מחוז הצפון / מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"
תכנית מפורטת מס' ג / 9564 בסמת טבעון (ג/10/מע/005 : טב/197).
המשנה תוואי דרך ומשנה ייעודי שטחים שבסמוך לה.

פרק א

1. שם התכנית וחלות.....תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ג / 9564 בשכונת בסמת טבעון.
(ג/10/מע/005 : טב/197).
2. המקוםטבעון - בסמת טבעון.
3. התשריט.....יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. שטח התכניתסה"כ כ- 2.9 דונם.
5. גוש..... 10474
6. חלקותחלקי חלקות: 10,11,14,15,16,20A
7. בעל הקרקע.....מנהל מקרקעי ישראל. רח' העצמאות 3 חיפה טל. 04-8355440 + פרטיים.
8. יזום התכנית.....הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים" טל. 06-6468583, רח'כרמל -
נצרת עילית.
9. תחום שיפוט מוניציפלי..... מועצה מקומית בסמת טבעון.
10. עורכת התכנית.....צביה גולד- אדריכלית, אלונים 22 נ.ע. טלפקס: 06-6571418
11. יחס לתכניות אחרות...תכנית זו מהווה שינוי לתכנית טב/50 בתוקף.
במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת,
המחייבת במקום ומתייחסת לשטחים הכלולים בתחום תכנית זאת, ושתאושר -
תכנית זו תהא עדיפה.
12. מטרת התכנית.....לשנות תוואי דרך קיימת ולשנות ייעודי שטחים הסמוכים לדרך זו.
13. מסמכי התכנית.....התכנית כוללת תשריט - בק.נ.מ. 1:1250 ותקנון בן 8 עמודים. המהווים חלק
בלתי נפרד ממנה.

באור סימני התשריט.

קו שחור עבה וכיתוב.....גבול מרחב תכנון
 קו כחול עבה.....גבול תכנית
 אדום.....דרך חדשה/מוצעת
 חום.....כביש/דרך קיימת
 קוים אלכסוניים באדום.....ביטול דרך
 אלכסוניים ירוק ירוק כהה.....דרך להולכי רגל
 מספר ברביע העליון של עיגול.....מספר כביש
 מספר ברביעים הצידיים של עיגול.....קו בנין מותר
 מספר ברביע התחתון של עיגול.....רוחב הכביש
 קו דק, ומס' (בשחור).....גבול מגרש ומספרו
 קו דק ומס' בצבע ירוק כהה.....גבול חלקה ומספרה
 קו משונן ומס' גדול.....גבול גוש ומס'
 מקוקו כחול כהה ומספר בשחור.....גבול תכנית מאושרת ומספרה
 ירוק.....שטח ציבורי פתוח
 כתום.....מגורים א' / 2
 מקוקו צהוב/ כתם צהוב.....מבנה להריסה

פרק ב' פירוט מונחים.

- פירוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתונים ב"חוק" אלא אם הוגדרו מפורשות אחרת בתכנית זו.
1. החוק.....חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, על תקנותיו ותיקוניו, לדבות התקנות בדבר הכנת התשריט.
 2. התכנית.....תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/9564 המהווה שינוי לתכנית טב/50 בתוקף בגבולות המתוחמים בקו הכחול.
 3. אזור/מתחם/מגרש.....שטח קרקע מסומן במס' מזהה + בצבע + תחום בקו מפריד משטח קרקע סמוך - כדי לציין ולאפיין אופן השימוש באותו אזור.
 4. מונחים נוספים.....המונחים הבאים הם כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, כולל התקנות תש"ל 1970 ותקנות חישוב שטחים ו-1% בניה בתכניות ובחתיכים תשנ"ב 1992.

המונחים הם: בנין, בעל דרך, דירה, ועדה מקומית, ועדה מחוזית, קו בנין, קו רחוב, קומה, קומת מסד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, מבנה משק, מבנה עזר, מקלט, מרחב מוגן, מהנדס, מדרכה, תכנית, ת. מתאר, ת. מפורטת, ת. פרצלציה.

פרק ג': רשימת תכליות

1. שטח ציבורי פתוח - ירוק

באיזור זה לא תותר כל בניה. השטח ישמש לנטיעות, לגינון, למגרשי משחק לילדים, לריצוף שבילים וליצירת כיכרות להולכי רגל.
כל העבודות בשטח תותרנה לאחר הגשת תכנית פיתוח שתכלול עיצוב ארכיטקטוני אינטגרלי של האתר כולו, ולאחר שיוצא היתר בניה כחוק.

2. שטח למגורים א' / 2 - כתום

בשטח תותר בניית מבני מגורים חד ו/ או דו משפחתיים, משרדים פרטיים לבעלי מקצועות חפשיים (בתוך דירות המגורים): המבנים בני קומה אחת או שתיים.
שטח המגיש לא יקטן מ- 500 מ"ר למבנה בודד (חד או דו משפחתי), וכל מגרש יהיה סמוך לדרך גישה ציבורית.
על מגרש ששטחו לא יקטן מ- 650 מ"ר תותר גם הקמת שני מבנים נפרדים. שטח המבנים לא יעלה על המותר באזור המגורים והמרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 6 מ'. (שני מבנים חד משפחתיים או מבנה אחד דו משפחתי)
בחלקה הנמצאת במפלס נמוך מפני הכביש יהיה גובה הבנין 2 קומות בלבד, ולא יותר מ- 8.5 מ' מעל קרקע טבעית, מדוד באמצע חזית הבנין. כמ"ן כן, במגרש הנמצא מתחת לכביש, מס' 4 - לא יעלה גובה רכס מבנה חדש על 4 מ' ממפלס הכביש.
גובה מסד מכסימלי - 150 ס"מ מפני קרקע טבעית. במקרה של גג שטוח - גובה מכס' 7 מ', כולל גובה מעקה הגג.
בנייני עוזר יהיו צמודים לבנין העיקרי או לחניה מקורה בנפרד, בכל מקרה לא תותר הקמתם של יותר משני מבנים במגרש אחד.
לא תותר הקמת כל מתקן על גג הבנין פרט לקולטי שמש, מיכלי מים ואנטנות קליטה. תתבצע הצנעת המערכות על הגגות ע"י מעקות או גומחות רעפים.

3. דרך קיימת - חום.

לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח וגינון לכבישים, למדרכות, למעברים להולכי רגל ולעגלות, מתקני ניקוז, בריאות ותאורה - הכל באישור הועדה המקומית וכפוף לתקני משרד התחבורה.
תותר הנחת מערכות תקשורת, חשמל, ביוב וכיו"ב, באישור מפורש של הרשות המקומית ולאחר שיוצא היתר בניה כחוק.

4. דרך להולכי רגל - אלכסונים ירוק ירוק כהה

דרכים להולכי רגל ישמשו דרכי גישה להולכי רגל - אל מגרשי המגורים.
לא תותר בשטח הדרכים להולכי רגל כל בנייה פרט לעבודות פתוח, סלילת דרכים ומדרכות, העברת צנרות מוצנעות של מע' אינסט. מכל סוג וכד'.

טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבניה -
 חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב 1992.

צפיפו ת נטו/ מס' יח"ד	גובה בניה מכס'		% בניה ושטח בניה מכס'					קוי בניה			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
	במטר	מס' קומות	סה"כ	לניסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי			צדדי
1 מבנה 2 יח"ד למגרש	8.5	2	50%	30%	5%	45%	*	50%	4 מ'	3 מ'	4 מ'	500	מטרם א/2
2 מבנים 2 יח"ד למגרש	8.5	2	50%	30%	5%	45%	*	50%	6 מ'	6 מ'	6 מ'	650	

* בסמכות הו. המקומית להוריד % בניה אל מתחת למפלס כניסה בתנאי שסה"כ % בניה לא
 משתנה.

** שתותר חניה מקורה בשטח של 20 מ"ר ליח"ד, בנוסף ל- 5% המותרים.

טבלת יעודי שטחים ואחוזי בניה

יעוד השטח	צבע בתשריט	שטח (דונם)		שטח (%)	
		קיים	מוצע	קיים	מוצע
דרך קיימת	חום	2.42	1.88	83.4	64.8
דרך מוצעת	אדום	00	0.28	00	9.6
דרך להולכי רגל	אלכסון ירוק ירוק כהה	0.04	0.08	1.4	2.8
שטח ציבורי פתוח	ירוק	0.44	0.26	15.2	9
מגורים א' / 2	כתום	0	0.4	0	13.8
סה"כ		2.9	2.9	100	100

פרק ד' - הערות מיוחדות

1. סעיף הפקעות.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

2. רישום שטחים ציבוריים.

השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים, ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

3. חלוקה.

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.

ב. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה כלשהו ולרשום בלשכת רשם המקרקעין.

4. דרכים וחניה.

א. לא ינתן היתר בניה ו/או פיתוח בתחום התכנית אלא לאחר תכנון מקומות חניה לפי תקן משרד התחבורה, בתוך גבולות המגרש.

ב. לא ינתן אישור ע"י הועדה המקומית לציבור חשמל אלא לאחר שהחניה לפי תנאי ההיתר בוצעה בפועל.

ג. מקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט.

ד. במגרשי המגורים תותר חנייה מקורה שלא צמודה למבנה המגורים בגבול המגרש הצדדי אך במרווח קדמי מותר.

ה. גובה החניון לא יעלה על 2.2 מ': שפוע הגג יהיה לכוון מגרש המבקש: הקיר בגבול הצדדי יהיה אטום,

שטח החניון לא יעלה על 20 מ"ר לדירה ולא יכלל בשטח הבניה.

5. גדרות.

גידור האתר ייעשה ע"י המבצע תוך המנעות מפגיעה אפשרית בשכנים עתידיים, בכל הקשור בנושאי חזות, ניקוז וסחף קרקע. תותר בנית גדרות אבן לקט או אבן שונה התואמת את המבנה, לגובה משתנה לפי צרכי הטופוגרפיה, אך בשום מקרה לא יותר גבוהה מ-120 ס"מ מעל פני הקרקע בצידה הגבוה. כמו כן תותר גדר דקורטיבית גבוהה מחומר מתכתי, כולל פנסי תאורה ושילוט.

6. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם.

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'
1.5 מ'
5.0 מ'
11.0 מ'
21.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין להפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת- קרקעיים, אלא רק לאחור קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. לא יבוצעו בשטח התכנית כל טרנספורמטורים על-עמודים.
ד. הנחת קווי חשמל תהיה תת קרקעית.

7. מיקלוט ומיגון.

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית מיגון בהתאם לתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם נבנה המיגון לשביעות רצונו של יועץ הג"א. מכסת שטח ומיקלוט תהייה ע"פ החוק המתאים באישור הג"א.

8. מבנים קיימים.

מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו. רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים:

- א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או/ו לתחום שטח ציבורי ו/או שצ"פ.
- ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ונעומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח.
- ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים במבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.

9. מבנים להריסה.

לכל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יוצאו צווי הריסה בהתאם לחוק הת"וב תשכ"ה 1965.

10. ביזב.

תנאי להוצאת היתרי בניה - פתרון ביזב המאושר ע"י משרדי הבריאות ואיכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

11. ניקוז.

תנאי להוצאת היתר בניה - הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

12. שירותים.

- א. מים - מקור למי שתייה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית. המים יחולקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם לבתיים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.
- ב. ביזב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צינורות וכלים סניטריים. בעלי המבנים ו/או החזכרים ישאו בהוצאת הנחת קווי ביזב בשטח התכנית וחיבורם למערכת הביזב.
- ג. מתקנים להוצאת אשפה - סידורי הוצאת האשפה מן האתר יסוכמו עם הרשות המקומית; מיקום איסוף האשפה יאותר ע"י תכנית ההיתר ויסוכמו צורות איסוף האשפה לפי התקנות המתחייבות בעיר. כל הנ"ל כפוף לתקני משרד הבריאות.
- ד. ניקוז מי גשם - יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצנורות תת קרקעיים בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
- ה. הידרנטים - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונו.

ו. אספקת גז - אספקת הגז לבנינים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור הרשות המקומית. לא תותר התקנת מכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.

ז. טלפונים - כל חיבורי הטלפונים יהיו תת קרקעיים.

9. השבחה.

מס השבחה יגבה כחוק.

ח ת י מ ו ת :

חתימת עורך התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת בעל הקרקע: מ.מ.י.

*

?

:

חותמת למתן תוקף :

חותמת להפקדה:

חותמת המלצה להפקדה:

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

אישור תכנית מס. 9564/ז

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 5.1.60 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית
 שמואל לזקנון

חודעה על אישור תכנית מס. 9564/ז
 481.1 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 8-6-2000
 מיום