

6

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים התכנית בסמכות ועדה מחוזית

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

תכנית מס' 10894/ז

התנאים וההחלטות לתכנון לבניה החליטה
ביום 31.1.00

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 10894/ז זבידאת מערב
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 1111/ג

המקום: בסמת טבעון, שכונת זבידאת

גוש: 10474 ח"ח 3, גוש: 10473 ח"ח 1, גוש: 10477 ח"ח 3, 4 בשלמות

שטח התכנית: 13.51 דונם (מדוד גרפית)

בעלי הקרקע: מר"מ בסמת טבעון, מ.מ.י. ופרטיים

יוזם התכנית: המועצה המקומית בסמת טבעון טלפון: 04-9832403

עורך התכנית: ועדה מקומית "מבוא העמקים" רחוב כרמל 20/5 טל: 06-6468585
נצרת עילית - אדר' איתי זהבי - אדריכל/מתכנן הועדה.

הודעה על אישור תכנית מס' 10894/ז

הורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4901

מיום 12.2.2000

תאריך: 27.6.98 תאריך עידכון: 7.8.99 תאריך עדכון: 27.3.00

בלל: 1

1.1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 10894/ז - זבידאת מערב ותחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "תשריט".

1.1.2. מסמכי התכנית: לתכנית מצ"ב 1. תקנון בן 6 עמודים
2. תשריט בקנ"מ 1:1250 (תחום תכולת התכנית)

1.2. מטרות התכנית:

1.2.1. הגדלת אחוזי בניה מ - 75% ל - 168% סה"כ במגרשים של 600 מ"ר ומעלה לצורך ניצול מכסימלי של הקרקע לבניה לגובה.

1.2.2. לאפשר הקמת חנויות ומסחר בקומת הקרקע סמוך לדרך ראשית עפ"י התנאים בסעיף תכליות

1.2.3. הגדלת מס' יח"ד לדונם מ - 4 יח"ד ל - 8 יח"ד ושינוי מספר קומות מ - 3 ל - 4 קומות, למגרשים של 600 מ"ר ומעלה.

2. יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 1111/ג וחלה על תחום התכנית עפ"י התשריט, התכנית משנה את התקנון המאושר של 1111/ג בנושא מגורים א' בלבד. התכנית משנה את 190/ג במ/190 בכל מקרה של סתירה בין תקנוני התכניות האמורות לבין תכנית זו - הוראותיה הן שתקבענה.

3. פרוש המונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותן בחוק הת"ב.

גובה מבנה - לצורך קביעת גובהו המקסימלי של המבנה ימדד גובהו בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית. באותה נקודה במגרשים אשר מתחת לפני הדרך בהם שיפוע הקרקע גדול מ 30% ימדד הגובה המקסימלי מהכניסה הקובעת למבנה.

מקרא מילולי -

- גבול תכנית בנין ערים או גבול שטח תכנית -
- גבול תכנית בנין ערים מאושר -
- מגורים א' -
- דרך מאושרת -
- דרך משולבת -
- מבנה ציבור -
- ש.צ.פ. -
- גבול גוש -
- גבול חלקה -
- גבול מגרש -
- מס' מגרש -
- קו כחול
- קו כחול מקווקו.
- כתום
- חום
- אדום - ירוק באלכסונים
- חום תחום בחום כהה
- ירוק בהיר
- קו ירוק עם משולשים ירוקים
- קו אדום
- קו שחור
- מספר שחור

3.1 תוספת יח"ד פוטנציאלית - 60 יח"ד

4. רשימת תכליות:

- 4.1 אזור מגורים א' - שטח להקמת מבני מגורים בצפיפות של עד 8 יח"ד לדונם. היתרים יוצאו לאחר הגשת תכנית חלוקה וביצוע תשתיות. זכויות עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה. הועדה תהא רשאית לאשר הקמת חנויות קמעונאיות ו/או משרדים ו/או שירותים עיסקיים אישיים לשימוש תושבי הישוב בקומת הקרקע בלבד במגרשים הסמוכים לדרך ראשית (103,101,94,88) ובתנאי אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובתנאי כי אינם מהווים מטרד (ויזואלי או אקוסטי) לסביבה הקרובה.
- 4.2 ש.צ.פ. - עפ"י תכנית מאושרת ג/1111
- 4.3 דרך מאושרת - עפ"י תכנית מאושרת ג/1111
- 4.4 דרך משולבת - עפ"י תכנית מאושרת ג/1111
- 4.5 מבנה ציבור - עפ"י תכנית מאושרת ג/1111

5. בניינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים:
מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו. רשאית הועדה 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 לתחום שטח ציבורי ו/או ש.צ.פ.
ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין ע"י רשויות הפיקוח.
ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התר"ב.

6. מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום המותר:
תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר על פי הטבלה רק אם המגרש אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה או תשריט חלוקה לפני הפקדתה של תכנית זו או שנרשם בטאבו או במס רכוש. בכל מקרה גדולו לא יפחת מ - 250 מ"ר במגורים א' או 100 מ"ר בשטח בנוי.

7. היטל השבחה - יגבה כחוק.

8. תנאים להיתר - היתרים יוצאו רק לאחר ביצוע הדרכים והתשתיות לצורך גישה לכל מגרש למגרש. לא יוצא היתר בניה לפני אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

9. תשתיות:

- א. ניקוז - תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ב. ביוב - תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ג. אספקת מים - אספקת המים תהיה מרשת מקורות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

בקו מתח נמוך עם תילים חשופים -	2 מטרים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים	1.6 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו -	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') -	11 מטרים

הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 161 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 תילי חשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל במתח עליון 161 ק"ו עד לפני הכביש הסופיים - 7.50 מ' מהתילים במצב של מתלה מירבי (כאשר טמפ' התיל 80 מעלות ללא רוח).

- ד. המרחק המינימלי מקצה האספלט לרגל עמוד מתח עליון 161 ק"ו יהיה 5 מ'.

- ה. עמודי קו המתח העליון הממוקמים בקרבה מיידית לקצה הדרך יוגנו בפני פגיעה מיכנית ע"י מכוניות בהתאם להנחיות חברת חשמל.

- ו. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח האוורור או מרכז משאבת דלק, יהיה כדלקמן:

רשת מתח נמוך	5 מ'
רשת מתח גבוה 22 ק"ו	9 מ'
קו מתח עליון 161 ק"ו ולדלק סוג א'	25 מ'
לדלק סוג ב'	15 מ'

10. טבלת זכויות והגבלות בניה - ראה דף הבא.

11. טבלת שטחים - קיים לעומת מוצע (ראה דף אחרון)

12. הפקעות - הפקעות יבוצעו לפי חוק התכנון והבניה. שטחים ציבוריים בתכנית יופקעו ויורשמו ע"ש הרשות המקומית

13. חניה - חניה באזור מגורים א' תהא עפ"י תקן החניה הקבוע בתקנות התכנון והבניה. החניות האמורות יסומנו בבקשה להיתר ובעת בקשה לטופס 4 יסומנו במגרש ויאושרו ע"י פיקוח הועדה כתנאי למתן טופס 4. במגרשים שבהם תוקם פונקציה מסחרית יש לצרף להיתר נספח חניות מאושר ע"י יועץ תחבורה.

שם האזור	גודל מגרש מיני	קו בנין			אחוזי בניה מכסימלי							גובה מכסימלי		מס' יח"ד מכס' לדונם	צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	מגורים א'
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	סה"כ במטרים	מס' יח"ד מכס' לדונם			
מגורים א'	500	3 מ'	4 מ'	5 מ' או לפי תשריט	90%	—	75%	15%	35%	90%	+ 2 קומות עמודים מפולשת	11.5	4	1 מבנה 2 יח"ד למגרש	1 מבנה 2 יח"ד למגרש	500
	600	3 מ'	4 מ'	5 מ'	168%	—	36% לקומה 144%	6% לקומה 24%	42%	168%	+ 3 קומות עמודים מפולשת	12.5	8	3 מבנה 4 יח"ד למגרש	3 מבנה 4 יח"ד למגרש	600

- * קו בנין קדמי ברחובות משולבים יהיה 3 מ'
- ** במגרשים מעל 800 מ"ר חותר הקמת 2 מבנים במרחק 6 מ' ביניהם עפ"י תכנית מאושרת ג/111
- *** במגרשים מעל 600 מ"ר יהיו אחוזי הבניה עפ"י הטבלה לפי החלטת הועדה הועדה המחוזית מיום 5.5.99 ישיבה מס' 9/מ/99
- **** חותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס למתחת מפלס כניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו

טבלת איזון שטחים - קיים לעומת מוצע

מוצע		קיים		יעוד
שטח (אחוזים)	שטח (מ"ר)	שטח (אחוזים)	שטח (מ"ר)	
81	10937	81	10937	אזור מגורים א'
5.5	750	5.5	750	מבני ציבור
12.1	1634	12.1	1634	דרך מאושרת
1.4	189	1.4	189	ש.צ.פ.
100	13510	100	13510	סה"כ

14. הוראות עיצוב ארכיטקטוני - בכל בקשה להיתר יוצגו חזיתות המבנה ויצוינו חומרי הגמר לאישור מהנדס/אדריכל הועדה. תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע תשתיות כולל דרכים, מים וחשמל.

15. מקלטים - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

16. חתימות:

חתימות בעלי הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורך התכנית:

איתי גרבי
אדריכל-מבנה
"מבוא-העמקים"

תאריך: 5.10.99 תאריך עדכון: 27.3.00

1/5/00

logo299