

15

תאריך: יוני 2000

מחוז: צפון

ישוב: בסמת טבעון

תחום שיפוט מוניציפאלי: בסמת טבעון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

הוצאת ציור תכנית מס' 9601/ג
 תאריך: 5-9-2000

מס' תכנון: 9601/ג
 ש.ל.ע.

תקנון

תכנית מס' ג/ 9601

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 1090, ג/ 1111, גב"מ 190

זבידאת מערב

מס' יחידות דיור מוצעות - 460 יח"ד

- גוש: 10473, חלק מחלקות 1, 6, 7.
- גוש: 10474, חלק מחלקה 3.
- גוש: 10476, חלקים מחלקות 1, 4, 5, 6.
- גוש: 10477, חלק מחלקה 3.

יזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מבוא העמקים"
 רח' הכרמל, נצרת עילית.
 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.



תקנון

1.0 שם ותחולה: תכנית זו תקרא: "תכנית מס': ג/ 9601", זבידאת מערב ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה בתשריט הרצי"ב הקרוי להלן "התשריט" המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.1 מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקני"מ 1:1250 על רקע תכנית מדידה פוטוגרמטרית.
- ב. תקנון בן 7 עמודים ובו הוראות והנחיות לתכנית.

2.0 מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד הקרקע הקיים (חקלאי), למגורים.
- ב. קביעת הנחיות ותנאים לפיתוח ובניית השטחים הכלולים בתחום התכנית.
- ג. קביעת הנחיות ברורות לרישוי מבנים קיימים שלא עפ"י היתר.
- ד. הסדרת מערכת דרכים.

3.0 יחס תכנית זו לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את:

- 3.1 תכניות מס': ג/ 1090, ג/ 1111, גב"מ 190.
 - 3.2 משנה כל תכנית אחרת (בתוקף) לפני הפקדת תכנית זו.
- במקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לבין התכנית, יועדפו הוראות תכנית זו.

4.0 פירוש מונחים:

בתכנית זו תהייה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות עפ"י חוק התכנון והבנייה, אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה. כל המונחים שאינם מפורשים בתקנון זה משמעותם כמוגדר בחוק.

4.7 גובה המבנה - לצורך קביעת גובהו המרבי של המבנה, יימדד גובהו בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית באותה נקודה. בשיפועי קרקע העולים על 30%, יימדד הגובה המקסימלי מהכניסה הקובעת למבנה.

4.8 מתחם טעון חלוקה - שטח מוגדר ע"י קו נקודה קו באדום, טעון חלוקה למגרשים כתנאי טרומי להגשת בקשות להיתרי בנייה.

5.0 מיקום: זבידאת - מערב.

- גוש: 10473, חלק מחלקות 1, 6, 7.
גוש: 10474, חלק מחלקה 3.

גוש : 10476 חלקים מחלקות 1, 4, 5, 6.

גוש : 10477 חלק מחלקה 3.

5.1 תחום שיפוט מוניציפאלי : בסמת טבעון.

4.0 שטח התכנית : 135.00 דונם .

5.0 יזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מבוא העמקים".

רח' הכרמל - נצרת עילית.

6.0 בעל הקרקע: ממ"י ופרטיים.

7.0 עורכי התכנית: עמוס ג'ינו, אדריכל, ת.ד. 3453, חיפה.

טל: 8322975-04 פקס: 8322975-04

9.0 רשימת התכליות:

א. אזור מגורים א' - בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנייה לרכב.

ב. שטח ציבורי פתוח - גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים וספורט. תותר הקמתם של מקלטים ציבוריים, מבנים למתקני תשתית, ובתנאי שסה"כ שטחם הבנוי לא יעלה על 10% משטחו של שצ"פ נתון.

ג. שטח פרטי פתוח - שטחים מגוונים בלבד.

ד. דרכים ודרכי גישה - ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.

ה. מרכז אזרחי - מוסדות חינוך כגון: בתי ספר, גני ילדים, אולפנות וכד'. בניינים לצורכי בריאות ורווחת הקהילה. או כל בנין ציבורי אחר אשר תכליתו איננה מסחרית. מקומות חנייה עפ"י תקן החנייה יוקצו בהתאם בתחום שטח היעוד.

הגדרת השימושים במגרשים למרכז אזרחי:

א. בתי תפילה ופולחן

ב. מעונות יום.

ג. גני ילדים לגילאים 3-6.

ד. בתי ספר ומגרשי ספורט.

ה. תחנה לבריאות המשפחה.

ו. מועדון נוער.

ז. מרפאות קופ"ח.

ח. כל שימוש אחר עפ"י חוק, תקנה, צו.

1. אזור חקלאי - הבנייה על שטחים חקלאיים תותר עפ"י הוראות תכנית מס' ג/ 6540.

11.0 ביאור סימנים בתשריט:

<u>הסימון</u>	<u>ביאור הסימון</u>
קו כחול עבה.....	תחום התכנית
שטח צבוע כתום.....	אזור מגורים.
שטח צבוע חום.....	דרך ציבורית קיימת.
שטח צבוע ירוק.....	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ).
קו ירוק כהה סוגר שטח צבוע ירוק בהיר.....	שטח פרטי פתוח (שפ"פ).
שטח צבוע בפסים ירוקים אלכסוניים לסירוגין...אזור חקלאי.	
קו שחור עבה סוגר שטח צבוע בחום בהיר.....	מרכז אזרחי.
קו נקודה קו באדום סוגר שטח.....	אזור טעון הכנת תכנית חלוקה
קו "פלוס" קו בירוק.....	קו שמורת טבע מאושרת.
קו מרוסק עבה (מחוץ לקו גבול התכנית).....	תחום מרחב תכנון / מוניציפאלי.
ספרה ברבעו העליון של עיגול.....	מספר הדרך
ספרה ברבעו הימני והשמאלי שח עיגול.....	קו מרווח בניין
ספרה ברבעו התחתון של עיגול.....	רוחב הדרך
קו ירוק דק ומשולשים לסירוגין משני צדדיו.....	גבול גוש
קו ירוק דק.....	גבול חלקה.
מספר בן 5 ספרות.....	מספר גוש
מספר בן 2 או שלש ספרות בתוך עיגול.....	מספר חלקה
מספר דו או תלת סיפרתי.....	מספר מגרש מוצע.

12.0 חלוקת הקרקע : תנאי להוצאת היתר בנייה - הגשת תשריט חלוקה על רקע תכנית מדידה מוסמכת לועדה המקומית לתו"ב ואישורה בהתאם לחוק.

12.1 טבלת שטחים / אזורים

שטח / אזור	מצב קיים בדונמים	מצב קיים באחוזים	מוצע בדונמים	מוצע באחוזים
מגורים	54.60	40.44	79.80	59.12
מרכז אזרחי	2.30	1.70	1.90	1.40
חקלאי	39.00	28.88	9.00	6.67
שטח ציבורי פתוח	10.80	8.00	4.70	3.48
שטח פרטי פתוח	-	-	7.60	5.63
דרכים	28.30	20.98	32.00	23.70
סה"כ	135.00	100	135	100

13.0 **טבלת זכויות והגבלות בניה:** עפ"י תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התש נ"ב 1992.

יעוד	שטח מגרש מזערי במ"ר	מרווחים			אדח בניה מיזבי					סה"כ אחוזי בניה	גבה בניה מיזבי		מס' יח"ד לדונם
		צ"ר	קדמי	אחורי	מעל מפלס בניסה	מתחת מפלס בניסה	שימש עיקרי	שטחי שירות	תכנית קרקע		מטרים	קומות	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
מגורים	500	3	5*	3	126**	40	160	6	50	166	14	4	6
מבני ציבור	1000	5	6*	6	180	60	200	40	50	240	16	5	---
שטח ציבורי פתוח	300	3	3*	3	5	5	10	-	10	10	4	1	מבני עזר לתשתיות בלבד
שטח פרטי פתוח		שטחים			מגוננים					בלבד			

* - או לפי תשריט

** - הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לנייד אחוזי בניה מעמודה 6

ל 7 בלבד, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה לא ישתנה.

13.1 לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית מדידה מוסמכת עדכנית.

14.0 **שימושים בקרקעות ובניינים:** מקום אשר בשעת מתן תוקף לתכנית זו

עומדת תעודת היתר בניה ברת תוקף המרשה את הקמתו של הבניין לתכלית

שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות של האזור בתכנית זו,

תתיר הועדה המקומית לתכנון ובניה המשך השימוש בבניין עפ"י הוראות החוק.

14.1 **מבנים קיימים.**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו,

ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות.

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית

הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין

הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה

יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

14.2 **שימוש חורג:** - לאחר מתן תוקף לתכנית זו, הועדה המקומית לתכנון ובניה

תכין רשימה של כל השימושים החורגים בתחום התכנית ותקבע קצובות

זמן לחריגות עפ"י ובהתאם להוראות פרק ז' בחוק התכנון והבנייה.

14.3 **מבנים להריסה:**

א. כל המבנים בשטחים המיועדים לצורכי ציבור ניתנים להריסה. ההריסה תבוצע רק

לאחר הפקעת השטחים כחוק ולאחר מתן הודעה למחזיק המבנה לפחות 60 יום לפני מועד ההריסה
ב. כל המבנים שלא נבנו כחוק ואינם ניתנים לאישור עפ"י הוראות תכנית, זו מיועדים להריסה. הוצאת היתר בניה בתחום מגרש בו מצוי מבנה לא חוקי כאמור תותנה בהריסת המבנה.

15.0 תנאים מיוחדים :

- 15.1.1 גבה מרבי של הבניינים - יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע הסופיים ע"י המסד לרומו המרבי של הבניין .
- 15.1.2 חניות - ימוקמו בתחום המגרש ומספרם יהיה עפ"י תקן החנייה של משרד התחבורה.
- 15.1.3 גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית . אין להקים קירות אבן , בגבה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.
- 15.1.4 פיתוח השטחים מסיבי למבנים - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250 , בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.
- מפלס הכניסה של המבנה העיקרי לא יהיה גבוה יותר מ 30 ס"מ ממפלס כביש הגישה אליו קשורה הכניסה למבנה .
- 15.1.5 מתקני אשפה , דודי שמש, מכלי מים ומתקנים - הועדה המקומית יספקו למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה . אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות בזלת בגבה המכלים. לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. כן יהיה לגבי מסתורים לתליית כביסה ויחי מזוג אויר.
- 15.1.6 הועדה המקומית לתו"ב תתנה מתן היתרי בנייה בביצוע בפועל של תשתיות (ביוב, מים, חשמל, כבישים וכד').
- 15.1.7 תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים הגובלים בשטחים המוגדרים כיער עפ"י תמ"א 22 - סימון מיקום המגרש וגדר הפרדה בהיתר הבנייה.
- 15.1.8 תעודת גמר - לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו.

16.0 הפקעות: כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ובהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה , התשכ"ה 1965.

17.0 פיתוח תשתית:

- 17.1 מים - מקור מי השתייה יהיה חיבור למערכת המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.
- 17.2 ביוב - תנאי לקבלת היתר בנייה - לא יונפקו היתרי בניה לבתים חדשים ,

למעט המבנים הקיימים המסומנים בתשריט ללא ביצוע בפועל של פתרון הביוב ועפ"י אישור משרד הבריאות לפתרון הביוב. תכנית ביוב לצורך יישום תכנית זו, תתואם עם רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים.

17.3 ניקוז - מי גשמים ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובהתאם להנחיות רשות הניקוז האזורית וחוק הניקוז.

17.4 בנייה בקרבת קווי חשמל.

- א. הועדה המקומית לא תנפיק היתרי בנייה בקרבת קווי חשמל אלא אם נתקיימו התנאים כדלהלן, המרחקים ימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לבין חלק הבניין הקרוב ביותר אל המבנה:
- ברשת מתח נמוך - 2 מ'
 - ברשת מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
 - ברשת מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'
 - ברשת מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'
- ב. אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלו, אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל לישראל (להלן "חח"י").
- ג. חפירה, חציבה, או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים לעיל, בין אם העבודה טעונה היתר בנייה ובין אם לאו, (עפ"י חוק הת"ב), תותנה בתיאום מוקדם עם חח"י, להלן המרחקים מציר הכבל הקרוב ביותר:
- כבל חשמל תת-קרקעי - 2.5 מ'
 - עמוד חשמל במתח נמוך - 2.5 מ'
 - עמוד חשמל במתח גבוה - 5.0 מ'
- ד. חפירה ו/או כרייה באמצעות כלים מכניים, המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים להלן, תותנה בתיאום מוקדם עם חח"י:
- כבל חשמלי תת-קרקעי - 1.0 מ'
 - עמוד חשמל במתח נמוך - 0.5 מ'
 - עמוד חשמל במתח גבוה - 0.5 מ'

18.0 **מיקלוט:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה תתנה מתן היתרי בניה בהתקנת מקלטים עפ"י הנחיות ומפרטי הג"א.

19.0 **היטל השבחה:** יגבה עפ"י החוק.

20.0 **חתימות ואישורים:**

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
מבוא העמקים

2008.04.04

תיק מס' 102

איתן זהבי
אדריכלת תכנון
"מבוא-העמקים"