

3-405



תאריך: יוני 2001

מחוז: צפון
ישוב: בסמת טבעון (חילף).
מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

הודעה על אישור תכנית מס. 11450/ז
 תיקון תכנית מס. 502
 16.8.01

משרד הפנים מחוז תעפון
 חוק התכנון והבניה חש"ק 1965
 אישור תכנית מס. 11450/ז
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תחליטה
 לראשונה לראש אזור הבניה
 16.5.01
 יו"ר הועדה המחוזית

תקנון

תכנית מס' : ג/11930
חילף
בסמכות הועדה המחוזית

מספר יחידות דיור מוצעות - 14 יח"ד

גוש: 10474 חלקי חלקות 5, 20, 4.

יזם ומגיש התכנית: המועצה המקומית בסמת טבעון
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, סלים זבידאת ואח'.
עורך התכנית:

עצום ג'ינו אריאל ורמון זקן
ת.ד. 3453 חיפה 31034 טל: 04-8322888 פאקס: 04-8322975



תקנון

1.0 שם ותחולה: תכנית זו תקרא: "תכנית מס': ג/ 11930 חילף", ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה בתשריט הרצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.1 מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקני"מ 1:500 על רקע תכנית מדידה.
- ב. תקנון בן 7 עמודים ובו הוראות והנחיות לתכנית.

2.0 מטרת התכנית:

- א. הסדרת מגרש לבית מגורים (חלק מחלקה 20 בגוש 10474)
- ב. קביעת הנחיות ותנאים לפיתוח ובניית השטחים הכלולים בתחום התכנית.
- ד. חלוקה למגרשים עפ"י התשריט.

3.0 יחס תכנית זו לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/ 10068 במקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לבין התכנית, יועדפו הוראות תכנית זו.

4.0 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

5.0 גושים וחלקות - גוש: 10474 חלקים מחלקות: 4, 5, 20.

5.1 מיקום: צפונית לכביש מס' 762 נ.צ. 164/000, 238/350

5.2 תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית בסמת טבעון

6.0 שטח התכנית: 7.00 דונם.

7.0 יזם ומגיש התכנית: המועצה המקומית בסמת טבעון.

טל: 9832403-04, פקס: 9531595-04

8.0 בעלי הקרקע: ממ"י, סלים סואעד ואח', בסמת טבעון טל: 251942-050

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

טל: 8322975-04 פקס: 8322975-04

10.0 רשימת התכליות:

- א. אזור מגורים א' - בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, כחלק ממבנה המגורים ולא כפונקציה עצמאית, חנייה לרכב.
- ב. שטחים ציבוריים פתוחים - שטחים מגוננים, מתקני תשתית.

ג. **דרכים ודרכים משולבות** - 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.

ד. **בנייני ציבור** - תותר הקמתם של מבנים ע"י הרשות המקומית ו/או גוף ממשלתי/ציבורי כגון: מוסדות חינוך תרבות ופנאי, מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה, גני ילדים.

10.1 הועדה המקומית לתו"ב תתנה מתן היתרי בנייה באזורי בנייני ציבור כאמור בסעיף 9ד' לעיל - לאחר שתאושר תכנית בינוי במהלך טרומי.

11.0 **ביאור סימנים בתשריט:**

<u>הסימון</u>	<u>ביאור הסימון</u>
קו כחול עבה.....	תחום התכנית
שטח צבוע כתום.....	אזור מגורים א'.
שטח צבוע חום.....	דרך מאושרת.
שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין.....	דרך משולבת (מוצעת).
שטח צבוע ירוק.....	שטח ציבורי פתוח.
שטח צבוע בפסים ירוקים אלכסוניים לסירוגין....	אזור חקלאי.
שטח צבוע חום סגור בקו שחור עבה.....	מבני ציבור.
ספרה ברבעו העליון של עיגול.....	מספר הדרך
ספרה ברבעו הימני והשמאלי של עיגול.....	קו מרווח בניין
ספרה ברבעו התחתון של עיגול.....	רוחב הדרך
קו ירוק דק ומשולשים לסירוגין משני צדדיו.....	גבול גוש
קו ירוק דק בצבע התשריט.....	גבול חלקה.
קו שחור דק סוגר שטח.....	גבול מגרש מוצע
מספר בן 5 ספרות.....	מספר גוש
מספר בן 2 או שלש ספרות בתוך עיגול.....	מספר חלקה
מספר דו ספרתי באליפסה.....	מספר מגרש מוצע.
קו מרוסק עבה בכחול.....	גבול ג/ 10068

12.0 חלוקת הקרקע : תנאי להוצאת היתר בנייה - הגשת תשריט חלוקה לוועדה המקומית ואישורו.

12.1 טבלת שטחים/ אזורים

שטח / אזור	מצב קיים שטח בדונמים	שטח באחוזים	מוצע בדונמים	מוצע באחוזים
מגורים א'	1.59	22.71	1.86	23.72
מבני ציבור	1.39	19.86	1.22	17.57
שצ"פ	1.00	14.28	0.68	9.71
דרכים/ דרך משולבת	3.02	43.15	3.24	46.29
סה"כ	7.00	100	7.00	100

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

הערות	גובה בניה מירבני		סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בניה מירבני					מרווחים			שטח מגרש מזערי במ"ר	יעוד
	מטרים	קומות		תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלט כניסה	מעל מפלט כניסה	אחורי	קדמי	צדדי		
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
8 יח"ד לדונם	4 + מרתף	14	166	42	16	150	30	136	*3	***4	3	400	מגורים א'
	4	14	240	60	40	200	60	180	6	6	5	1000	מבני ציבור
מבני תשתית בלבד	1	4	10	10	-	10	10	-	2	2**	2	300	שטח ציבורי מתוח

- הוועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית להעביר אחוזי בניה מעמודה 6 לעמודה 7 בטבלה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה יישמרו.

*- על גבול השצ"פ מרווח הבנייה יהיה 0 (אפס) רק לגבי המבנה הקיים.

** - מבנה תשתיות בשצ"פ יעמודו בקווי הבנין המופיעים בטבלת לעיל ולא בקו הבניין המופיע ברוזטה של דרך מס' 24.

*** - או כפי שקיים בתשריט

13.1 לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית מדידה מוסמכת עדכנית.

13.2 - גובה הבניין יימדד מקרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבניהם.

14.0 תנאים מיוחדים :

- 14.1 **גבה מרבי של הבניינים** - גובה הבניין יימדד מקרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבניהם.
14.1.1 הועדה המקומית לתו"ב תתנה היתר בניה בתכנית פיתוח שטח המראה את התאמת מפלס החניה למפלס הדרך.
- 14.2 **חניות** - תנאי להוצאת היתר בניה - התקנת מקומות חניה בתחום המגרש ומספרם יהיה עפ"י תקן החנייה של משרד התחבורה.
- 14.3 **עיצוב ואיכות הבנייה** - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.
- 14.4 **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.
- 14.5 **פיתוח השטחים מסביב 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.
- 14.6 **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 אבן לקט מקומית 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 ויח' מזוג אויר.
- 14.7 **תעודת גמר** - לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו.
- 15. הפקעות:** כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 שבפרק ח' לחוק התו"ב וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 16.0 העברות ורישום קרקעות לצורכי ציבור** - הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בנייה על קרקעות / מגרשים שחלקים מהם הופרשו לצורכי ציבור ברישום אותם חלקים לטובת הרשות המקומית.

17.0 פיתוח תשתיות:

מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, 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 תלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 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 רק לאחר קבלת

אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר

תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר

בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא

יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזיום לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר

לאחר מסודר.

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

19.0 היטל השבחה: יגבה עפ"י החוק.



מוחמד יאסין זבידאת
ד"ר מ.מ. בשמת טכני

11-9-00

20.0 חתימות ואישורים:

חתימת בעלים (חלקה 20)

סעדה חסן סואעד

ת.ז. 20828000

סאלח מוסטפא סואעד

ת.ז. 56276272

אבראהים מוסטפא סואעד

ת.ז. 57603904

כמאל מוסא מחמוד סואעד

ת.ז. 5854563

איאד מוחמד מחמוד סואעד

ת.ז. 2597158

עאטף פאז סואעד

ת.ז. 56881576

אין היתר זה...
היתר זה...
תאריך 14.8.00