

(3)

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומית "מבוא העמקים"

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

תחום שיפוט מ"מ בסמת טבעון

1. שם ותחולה - תכנית זו תקרא תכנית מס' 12282/ג הסדרת דרכים נקודתית המהווה שינוי ל - ג/7821 בתוקף.

2. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו מהווה שינוי לתשריט תכנית ג/7821 המאושרות וכפופה לכל הוראותיה בתקנון שלא שונו במסגרת התכנית המוצעת, בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

3. הקרקע הכלולה בתכנית - גוש: 10368 חלקי חלקות: 388

4. מקום התכנית: נ.צ. מרכזי 238,050, 164,800 בחלק הדרום בסמת טבעון סמוך לבית הקברות.

5. שטח התכנית - 12,490 מ"ר (מדוד ממוחשב).

6. מס' יח"ד בתכנית: 44

7. יוזם התכנית:

מועצה מקומית בסמת טבעון - מרכז בסמת טבעון טל: 04-9832403

8. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה טל: 04-8355494
מועצה מקומית בוסמת טבעון טל: 04-9832403

9. עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים" - אדר' איתי זהבי
רח' ציפורן 5 נצרת עלית טלפון: 06-6468585.

10. מטרת התכנית:

הסדרת מערכת הדרכים השכונתית בהתאם לקירות קיימים בשטח ולתכנית תחבורה מצורפת, איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בבעלות מ.מ.

11. עיקרי התכנית:

שינוי יעוד מש.צ.פ. ומגורים א' לדרך להולכי רגל, שינוי חלוקה בהתאם והסדרת מערכת דרכים לפי יעוץ תחבורה

12. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת תקנון בן 6 עמודים ותשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- התכנית כוללת נספח תחבורה ערוך ע"י יועץ תחבורה ומהווה מסמך מחייב.

מזרמי שולחני שונים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 12282 ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.5.03 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה על אישור תכנית מס' 12282 ג
5226
פורסמה בלוקט המסומנים
מיום 21.9.03

באור סימני התכנית:

פרוש הסימון	סימון בתשריט
1 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3 אזור מגורים א'	כתום
4 מספר חלקה	מספר + אדום
5 דרך רשומה ומאושרת	חום
6 מספר גוש	מספר + ירוק
7 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
8 קווי בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
9 רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
10 גבול גוש	קו ירוק משונן
11 דרך להולכי רגל	קווים אלכסוניים בירוק כהה ובהיר
12 גבול חלקה	קו אדום דק
13 מבנים להריסה	צהוב
14 דרך מוצעת	אדום
15 שמורת טבע	ירוק מותחם בירוק כהה
16 שצ"פ	ירוק בהיר
17 מס' מגרש	מספר שחור בתוך אליפסה

13. שימושים ותכליות:

לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים א' - (צבע כתום) - עפ"י תכנית מאושרת ג/7821.
זכויות בניה והגבלות עפ"י טבלת הזכויות המצ"ל של תכנית ג/7821 המאושרת.
דרך - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחינה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
דרך להולכי רגל - תשמש למעבר הולכי רגל ורכבי חרום ולהעברת תשתיות עירוניות, אסורה הבניה בשטח זה.

שטח ציבורי פתוח - עפ"י תכנית מאושרת ג/7821.
שטח לשמורת טבע - עפ"י תכנית מאושרת ג/7821.

14. תכנית פיתוח שטח:

על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח שטח בה יפורטו גדרות שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה המקומית לחזית המגרשים הגובלים בדרך ציבורית, או שטחי ציבור אחרים תחול חובת התקנת גדר בנויה בגובה של 1.20 מ' מצופה אבן גלילית. תכנית פיתוח שטח תערך בקנ"מ 1:100 על רקע מפת מדידה הטעונה אישור הועדה המקומית ואישור המר"מ.

15. חניות:

- א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע שני מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח"ד בתוך המגרש באזורי מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה הצמדת מקומות חניה תשנ"ו (1996).
- ב. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחנית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדעת המר"מ והועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
- ג. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי של 0 בתנאים הבאים:
1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של גג שטוח ו- 3.0 מ' במקרה של גג רעפים - גובה מכסימלי פנימי של 2.20 מ'.
 2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
 3. הסכמת כל בעלי המגרשים שעל גבולם מבוקש חניה בקו אפס.

16. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

17. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

18. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה אלא באישור הבקשה ע"י רשויות הג"א.

19. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

20. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"י המועצה המקומית. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק הת"ב יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מ.מ.ג.

21. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך.
- ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה, כמו כן, להכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.
- ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.

22. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

23. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. 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 והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מטרים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מטרים
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25 מטרים

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 חשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

25. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

26. טבלת איזון שטחים - קיים לעומת מוצע

מוצע	קיים		יעוד
	שטח (דונם)	שטח (אחוזים)	
שטח (אחוזים)	שטח (דונם)	שטח (אחוזים)	שטח (דונם)
40.87	5.10	48.49	6.05
22.24	2.78	20.37	2.54
22.31	2.79	23.43	2.93
3.79	0.47	—	—
4.13	0.52	1.72	0.22
6.66	0.83	5.99	0.75
100	12.49	100	12.49

27. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

28. חלוקה:

- תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

