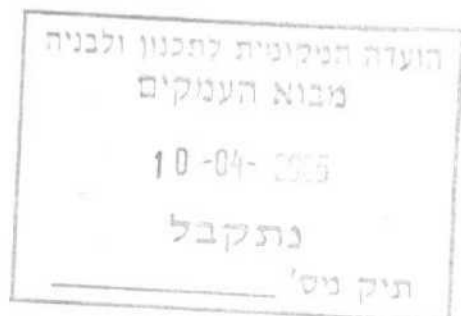


תאריך: 28 / 4 / 2004



מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: בסמת טבעון

שם ישוב: בסמת טבעון

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תכנית 10/ מע / מק / 6265 / 15 : שינוי קווי בניה צדדי, קדמי ואחורי.  
המהווה שינוי תוכניות ג/679, ג/7512 ו-ג/6265 בסמת טבעון.  
מטרה עיקרית ומקום: שינוי קווי בניה.

### 1.2 מקום התוכנית:

רח' אלזיתון 67, בסמת טבעון.  
קואורדינטות 238875 / 165300

| מספר גוש | חלקות      | חלקי חלקות |
|----------|------------|------------|
| 10366    | 297 (מגרש) |            |

### 1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הננו 0.413 דונם.

### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סואעד אחמד ת.ז. 020759320

יזם התוכנית: סואעד כמאל ת.ז. 023468606

מגיש התוכנית: סואעד כמאל ת.ז. 023468606

עורך התוכנית: עואודה ג'לאל ת.ז. 029964350

משרד הנדסה והעסקות אור- מס' רשיון 110403-טל פקס: 046412217

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית ג/6265 המאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכניות מס/ג/7512 ו ג/697 מופקדות.

### 1.6 מסמכי תוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים- מסמך מחייב

ב. תשריט בקנ"מ 1:250- מסמך מחייב.

ג. מפה מצבית.

## 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

|           |         |
|-----------|---------|
| תאריך     |         |
| 1/11/2003 | הכנה    |
| 28/4/04   | עדכון 1 |
|           | עדכון 2 |
|           | עדכון 3 |

## 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9 באור סימני התשריט:

1. קו רציף כחול ..... גבול התוכנית.
2. קו שחור מרוסק ..... קו בניה מאושר.
3. קו רציף שחור ..... גבול חלקה.
4. קו רציף כחול כהה ..... גבול מגרש.
5. קו אדום מרוסק ..... קו בניה מוצע.
6. צבע צהוב ..... מגורים א'.
7. צבע חום ..... דרך מאושרת.
8. צבע ירוק ..... שטח ציפורי פתוח.
9. מספר שלם בצבע שחור בריבוע ... מס' גוש.
10. מספר שלם בצבע שחור בתוך עיגול ... מס' מגרש.
11. ספרה ברביע העליון של העיגול ..... מס' דרך.
12. ספרה ברביעים הצדדים של העיגול ..... קו בניין בחזית קידמי.
13. ספרה ברביע התחתון של העיגול ..... רוחב הדרך.

## 1.10 טבלת שטחים:

| מצב מוצע |               |           | מצב קיים |               |           |
|----------|---------------|-----------|----------|---------------|-----------|
| אחוזים   | שטח<br>(דונם) | יעוד      | אחוזים   | שטח<br>(דונם) | יעוד      |
| 100.00%  | 0.413         | מגורים ב' | 100.00%  | 0.413         | מגורים ב' |
| 100.00%  | 0.413         | סה"כ      | 100.00%  | 0.413         | סה"כ      |

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית :

שינוי קווי בניה צדדי קדמי ואחורי .

### 2.2 עיקרי הוראת התוכנית :

אזור מגורים א'

1. קווי הבניה יהיו בהתאם לתשריט לפי הקו האדום המרוסק.  
שינוי מ 3.00 מ"א ל 1.05, 1.40, 1.80, 1.50 בקו בנין צדדי .  
שינוי מ 3.00 מ"א ל 2.25 בקו בנין אחורי .

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

| יעוד<br>הקרקע   | סה"כ שטח עיקרי מוצע<br>מ"ר | מספר יח"ד למגרש |
|-----------------|----------------------------|-----------------|
| מגורים          | $413 * 144\% = 595$ מ"ר    | 4 י"ח           |
| תעשיה           | -----                      | -----           |
| מסחר<br>ומשרדים | -----                      | -----           |
| מבני ציבור      | -----                      | -----           |
| מלונאות         | -----                      | -----           |

### פרק 3- הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .  
אזור מגורים : שטח מגורים א' הכל לפי ג' / 6265 .

דרך: תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הלכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות .  
בטבלה מוצגים ערכי המקסימום במ"ר / אחוזים , ראה פרוט מלא בסעיפים שלהלן .

| מס' מבנים במגרש סה"כ לדוגם | צפיפות נטו מס' יחיד' לדוגם | גובה בניה מקסימלי במטר מס' קומות | אחוזי בניה מקסימליים |             |                           |                   |                  | קווי בניין * |       |      | גודל מגרש מינמלי (במ"ר) | יעוד השטח                     |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------|---------------------------|-------------------|------------------|--------------|-------|------|-------------------------|-------------------------------|
|                            |                            |                                  | סה"כ                 | לכסוי הקרקע | שטחי שירות שמושים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל למפלס הכניסה | קדמי מהדרך   | אחורי | צדדי |                         |                               |
|                            |                            |                                  |                      |             |                           |                   |                  |              |       |      |                         | אזור מגורים א'                |
|                            |                            |                                  |                      |             |                           |                   |                  |              |       |      |                         | על פי תוכנית מאושרת ג' / 6265 |

\* קווי בנין יהיו לפי תשריט , בכל מקרה בניה חדשה מחוץ לקונטור המבנה הקיים תהיה לפי קווי בניה מאושרים ב ג' / 6265

#### 3.3 הוראות נוספות :

##### ב.תשתיות :

##### 1.מים :

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

##### 2.ניקוז:

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

### 3. ביוב :

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

### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ' ) 11 מ' .  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' ) 25 מ' .

#### הערה

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :  
מ- 3 מ' מכבלים מתחת עליון עד 160 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 וקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הגחיות עם חברת החשמל .

### 5. אשפה :

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

### ג. הוראות כלליות

#### 1. חלוקה :

1.1 תוכנית זו מבוססת על תוכנית חלוקה מאושרת

#### 2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 , 190 , בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

11. סעיף תנאים להיתר בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה / טאפס 4 הינו ביצוע בפועל של החניות וסימונם.
2. תנאי למתן היתר בניה / טאפס 4 הינו ביצוע קירות תומכים סביב המגרש.
3. תנאי למתן היתר בניה / טאפס 4 הינו הריסת כל הבניה הקיימת בתוואי דרך.

חתימות - פרק 4

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית :

בעל הקרקע : סא/א/ס אהמא . - סא/א/ס 3810

יוזמי התוכנית : סא/א/ס אהמא . סא/א/ס 3810

מגישי התוכנית : סא/א/ס אהמא . סא/א/ס 3810

עו"ד אהמא  
מהנדס בניה חשום  
מס' רישון 00110403

עורך התוכנית : סא/א/ס אהמא .

א"ח סוהיל חביב  
מודר מוסמך  
מ.ר. 726

מאמר מוסמך

מוניר זבידאת  
יו"ר מ.מ. בסמת טבעון

6/4/05

ועדה מקומית מבוא העמקים

אישור תכנית מס' 15/625/10

הועדה המקומית ליישוב לאשר את התכנית

בשיבה מס' 3/5/15 ביום 3.2.05

סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

15/625/10

הודעה על אישור תכנית מס' 15/625/10

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5413

מיום 30.6.05

התכנית פורסמה לאישור

בעתונות בתאריך 27.7.05

