

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא עמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. בסמת טבעון

תכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62א(א)4.

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1. שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס': 10/מע/מק/6265/11 שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית שינוי לתכנית ג/6265 מאושרת.

1.2. מקום התוכנית:

בסמת טבעון		
נ.צ. מרכזי	מזרח: 164550	צפון: 237885
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
10368	96	

1.3. שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 563 מ"ר. (גרפי לפי מפת מדידה)
שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.
המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך **טאהא זידאן**.
קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4. בעלי עניין:

בעל הקרקע: זבידאת מוחמד אסמאעיל, בסמת טבעון 36008, ת.ד. 6112, טל' 04-365988.

יזם התוכנית: זבידאת מוחמד אסמאעיל, בסמת טבעון 36008, ת.ד. 6112, טל' 04-365988.

מגיש התוכנית: אבו ואסל מוחמד, ארכיטקט מ.ר. 39280
כפר עארה, טל' 04-6352571.

עורך התוכנית: אבו ואסל מוחמד, ארכיטקט מ.ר. 39280
כפר עארה, טל' 04-6352571.

1.5. יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6265 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. תכנית מס' ג/6265 עדיפה על תכנית זו בכל הסעיפים שאינם מוזכרים בתקנות זו.

1.6. מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים.
 ב. תשריט בקני"מ 1:250.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
01/05/2003	הכנה
15/08/2003	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:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
2. גבול חלקה	קו אדום
3. קו בניין	קו אדום מרוסק
4. קירות ומבנים להריסה	קו צהוב מרוסק
5. אזור מגורים א'	כמום
6. דרך מאושרת/קיימת	חום בהיר
7. דרך גישה להולכי רגל	ירוק כהה + ירוק בהיר
8. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע ירוק
9. מספר חלקה	ספרה בצבע אדום
10. מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
11. קו בניין מינימאלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
12. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.10. טבלת שטחים:

יעוד	קיים		מוצע	
	שטח (מ"ר)	אחוז %	שטח (מ"ר)	אחוז %
אזור מגורים א'	563	100	563	100
סה"כ שטח	563	100	563	100

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

- 1• שינוי בקווי הבניין הקדמי והצדדי ע"פ מבנה קיים וע"פ סעיף 62(א)א.4.

פרק 3- הוראות התוכנית

3.1. רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.

1• דרך:

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

2• מגורים א':

לפי תכנית מסי ג/6265 מאושרת.

3.2. טבלת זכויות והמבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והמבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לזונו	צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין (4)			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים	
		במטרים	מס' קומות	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרת	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	כפי שקיים			מגורים א/
לפי תכנית מס' ג/6265 מאושרת															
											לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט		

הערות :
הגובה נמדד ביחס למפלס הכניסה.

3.3. הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה 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 קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 ואו 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 מתח 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 ובקרבת 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 הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק 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.

6. הריסה:

כל המסומן והמצוין להריסה יהרס ע"י היזם לפני מתן היתר.

ב- הוראות כלליות

1. **תנאים לביצוע התוכנית:**
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור וביצוע תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. **היטל השבחה:**
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
3. **חניה:**
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
4. **הוראות הג"א:**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
5. **כיבוי אש:**
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6. **פיצויים:**
במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו.
7. **קו בניין לחנייה:**
קו הבניין המסומן בתשריט על החנייה הקיימת הוא משמש לבניית חנייה בלבד ולא לבניית בית או תוספת מגורים עתידית.

פרק 4- מימוש התוכנית

4.1. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5- חתימות

התוכנית תהיה בתוקף עד לתאריך 31.10.03
התוכנית תהיה בתוקף עד לתאריך 31.10.03
התוכנית תהיה בתוקף עד לתאריך 31.10.03
התוכנית תהיה בתוקף עד לתאריך 31.10.03
התוכנית תהיה בתוקף עד לתאריך 31.10.03
התוכנית תהיה בתוקף עד לתאריך 31.10.03

לשם ביצוע התוכנית
בנק ישראל
בקרית יואל
מל"ג
אחראי
יחידה
תאריך: 1.10.03

בעל הקרקע:

.....
יוזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

.....
עורך התוכנית:

מנחם יאסין זבידאת
יו"ר מ.מ. בסמת טבעון
ת.ד. 39280

.....
אחרים:

מנחם יאסין זבידאת
יו"ר מ.מ. בסמת טבעון
ת.ד. 39280
תאריך: 31.8.03

ועדה מקומית מבוא העמקים
 הפקדת תכנית מס' 11/6265/מאמ/10
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 8/2003 ביום 22/11/03
 יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 11/6265/מאמ/10
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5250
 מיום 22.11.03

התכנית פורסמה להפקדה
בעתונות בתאריך 20.12.03

ועדה מקומית מבוא העמקים
 אישור תכנית מס' 11/6265/מאמ/10
 הועדה המקומית אישרה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 15/03/04 ביום 30.12.03
 סמנכ"ל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 11/6265/מאמ/10
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך _____

