



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. בוסמת טבעון



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/13900 – לשיווי יעוד ממגורים א/2 למגורים מסחרי מעורב ושינוי בהוראות וזכויות בניה ושימושים המהווה שינוי לתכנית טב/50 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: בוסמת טבעון.

נ.צ מרכזי	מזרח: 163650	צפון: 237575
מספר גוש	חלקי חלקות	חלקות
10474	15,8	

1.3 שטח התוכנית: 3.104 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: זובידאת האני ת.ז. 24784837 בוסמת טבעון 36008
ת.ד. 6387, טל : 04-9837953
זובידאת ניזאר ת.ז. 26461145 בוסמת טבעון 36008
ואחרים.

יזם התוכנית: זובידאת האני ת.ז. 24784837 בוסמת טבעון 36008
ת.ד. 6387, טל : 04-9837953
זובידאת ניזאר ת.ז. 26461145 בוסמת טבעון 36008

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 37389 ת.ד. 384 נצרת
טלפקס: 04-6412252, פל: 050-5325772
e-mail: hasan_m@bezeqint.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית טב/50 המאושרת .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת
החלה על השטח , תוכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מחייב .
- ג. נספח תחבורה בקנ"מ 1:250 - מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15.01.03	הכנה
25.10.05	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם
בחוץ התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית : קו כחול .
- ב- אזור מגורים א/2 :- כתום בהיר אדום לסירוגין .
- ג- מגורים מסחרי מעורב :- אפור כתום לסירוגין .
- ד- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ה- קו בנין : קו אדום מקווקוו.
- ו- ש.צ.פ. :- צבע ירוק .
- ז- להריסה: צבע צהוב .
- ח- מס' חלקה :- מספר בצבע ירוק .
- ט- גבול חלקה :- קו ירוק .
- י- מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- יא- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- יב- מס' מגרש :- מספר בתוך עיגול בצבע שחור .
- יג- גבול מגרש :- קו בצבע שחור .
- יד- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טו- מרווחים קדמיים מינימליים :- ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
- טז- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
		56.18%	1.744	מגורים א/2
56.18%	1.744			מגורים מסחרי מעורב
43.82%	1.360	43.82%	1.360	דרך מאושרת
100.0%	3.104	100.0%	3.104	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- שינוי יעוד ממגורים א/2 למגורים מסחרי מעורב ושינוי בהוראות וחכיות בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית : - שינוי בקווי בניה .
שינוי יעוד ממגורים א/2 למגורים מסחרי מעורב .
שינוי באחוזי בניה ותכסית קרקע .
איחוד שני מגרשים למגרש אחד בהסכמה .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים :

מצב מוצע			מצב קיים			סה"כ
מבנה 2	מבנה 1	סה"כ	מבנה 2	מבנה 1	סה"כ	
2	1	1	4	2	2	מס' יח"ד
400 מ"ר	250 מ"ר	150 מ"ר	----	----	----	שטח עיקרי ק.ק. מסחרית
117 מ"ר	110 מ"ר	7.0 מ"ר	----	----	----	שטח שירות ק.ק. מסחרית
517 מ"ר	360 מ"ר	157 מ"ר	סה"כ			

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

באזור מגורים מסחרי מעורב . :

מותר להקים בתי מגורים מעל ק.ק. מסחרית שיותר בה כל סוגי המסחר בתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי או תחבורתי .

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

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

מס' מבנים למגרש	צפיפות/מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים		מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי			צדדי
							מגורים	מסחר							
2	2	9.5 כולל עלית גג	2	60%	30%	10%	27%	23%	-----	60%	*	לפי תשריט	1744 מ"ר	מגורים מסחרי מעורב	

* לפי קו אדום מקווקו בתשריט .

3.3 הוראות נוספות:

א-הוראות והנחיות נוספות:

לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'

ב- תשתיות:

1. מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס 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:

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 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 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.

4. בתחום תכנית זו תותר הקמת תחנות טרנספורמציה הן במבנים בתחום האתרים למבני ציבור והן על עמודים.

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.

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. תנאי למתן טופס 4 :

תנאי למתן טופס 4 לבנין הוא בניית קיר הפרדה פיזית בין הכביש וכיכר לבין מגרש מסחר ומגורים .

11. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 - חתימות :

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית


יוזם מוחמד
אדרכל
מס"ר. 38779


נא/נ' זקייכאל
נא/נ'
נא/נ'
?

ג- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

התכנית כוללת איחוד לשני המגרשים בהסכמה, יש לאשר בוועדה המקומית תשריט לאיחוד המגרשים על רקע מדידה .

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.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצוען בפועל . כמו כן תנאי למתן טופס 4 יהיה הסדרת קירות וחניה .

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. 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.

6. הריסה :

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

7. פיצויים:

במידה ותחויב הוועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית לשפות את הוועדה בכל סכום שתחויב .

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ. מ. בוסמת טבעון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 13900
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 6/8/03 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/13900 - שינוי בהוראות וזכויות בניה ושימושים
המהווה שינוי לתכנית טב/50 המאושרת.

הודעה על הפקדת תכנית מס. 13900
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

1.2 מקום התוכנית: בוסמת טבעון.

נ.צ מרכזי	מזרח: 163650	צפון: 237575
מספר גוש	חלקי חלקות	חלקות
10474	15, 8	

1.3 שטח התוכנית: 3.104 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של
מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: זובידאת האני ת.ז. 24784837 בוסמת טבעון 36008
ת.ד. 6387, טל: 04-9837953
זובידאת ניזאר ת.ז. 26461145 בוסמת טבעון 36008
ואחרים.

יזם התוכנית: זובידאת האני ת.ז. 24784837 בוסמת טבעון 36008
ת.ד. 6387, טל: 04-9837953
זובידאת ניזאר ת.ז. 26461145 בוסמת טבעון 36008

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 37389 ת.ד. 384 נצרת
טלפקס: 04-6412252, פל: 050-5325772
e-mail: hasan_m@bezeqint.net