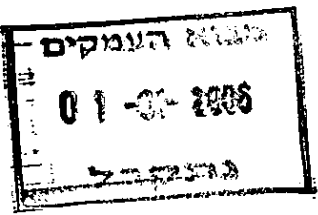


תאריך עדכון 7/8/05

# מחוז הצפון



מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: בסמת טבעון

שם ישוב: **בסמת טבעון**

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 10/מע/מק/10068/23 שינוי למפורטת מספר ג/10068/23  
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, הקטנת קווי בניין והקטנת גודל  
מגרש מינימלי.

### 1.2 מקום התוכנית:

התכנית חלה על חלק מחלקה 20 בגוש 10474 בשכונת חילף

נ.צ. מרכזי		מזרח:	738250	צפון:	163950
מספר גוש**		חלקות	20	חלקי חלקות	5
10474					

### 1.3 שטח התוכנית:

3805 מ"ר

### 1.4 בעלי עניין:

- בעל הקרקע:** מוסא סואעד ואחרים ת.ד. 245 בסמת טבעון טל. 04-9931530
- יום התוכנית:** מוסא סואעד ת.ד. 245 בסמת טבעון טל. 04-9931530
- מגיש התוכנית:** מוסא סואעד ת.ד. 245 בסמת טבעון טל. 04-9931530
- עורך התוכנית:** אדריכל איתי זהבי, מושב ציפורי 12 טל. 04-6562916 פקס. 04-6456678  
**Email:** Zehavyl@netvision.net.il

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10068 מאושרת

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת התלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
מרץ 2005	הכנה
יוני 2005	עדכון 1
7 אוגוסט 2005	עדכון 2
	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

ביאור הסימון	הסימון
תחום התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
מספר הדרך	סיפורה בהבעו העליון של העיגול
קו מרווח בניין	סיפורה ברבעו הימני והשמאלי של העיגול
רוחב הדרך	סיפורה ברבעו התחתון של העיגול
גבול גוש	קו ירוק דק ומשולשים לסירוגין משני צדדיו
גבול חלקה רשומה	קו ירוק דק
גבול מגרש	קו אדום דק
מספר גוש	מספר בן 5 ספרות
מספר חלקה	מספר בן 2 או 3 ספרות בתוך עיגול
קו בניין מוצע	קו מרוסק אדום
קו בניין מאושר	קו מרוסק ירוק

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
73	2780 מ"ר	73	2780 מ"ר	מגורים א
27	1025 מ"ר	27	1025 מ"ר	דרך מאושרת
100	3805 מ"ר	100	3805 מ"ר	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

א. יחיד החלוקה מחדש של מגרשים, שינוי קו-בניין והקטנת גודל מגרש מינימלי.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בניה - קביעת מרחחי בניה  
קביעת גבולות המגרשים  
קביעת גודל המגרש המינימלי

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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.

מגורים א - ע"פ תכנית ג/10068 בתוקף.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

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

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחיתכים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בנייה מקסימלי	מס' קומות	סה"כ	לכסוי תקרקע (תכסיות)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קווי בנין			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שומשים) עיקריים)
										קדמי *	אחורי *	צדדי *		
												400 מ"ר ***		

על פי תכנית ג/ 10068 שבתוקף

\* מדרונות הבניה יותרו על פי המסומן בתשריט.

\*\* תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

\*\*\* במגרש 20/50/1 יותר שטח מגרש של 350 מ"ר. מגרש 20/50/2 יותר בשטח של 257 מ"ר. הוא מיועד לאיחוד עם חלקה 5. תנאי להוצאת היתר במגרש זה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה עם מגרש 5 כד שייקבל מגרש מיינמלי לפי הוראות תכנית זו.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### תשתיות:

##### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים 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:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה 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 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.

## **פרק 4 - הוראות כלליות**

### **4.1 חלוקה:**

4.1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

4.1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.

### **4.2 הפקעות:**

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

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### **4.3 רישום:**

הרישום יהיה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### **4.4 תנאים לביצוע התוכנית:**

1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי למימוש התכנית הינו **בצוע רשום בטאבו**.

### **4.5 היטל השבחה:**

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

### **4.6 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.

### **4.7 עתיקות:**

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

### **4.8 הוראות הג"א:**

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

### **4.9 כיבוי אש:**

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: \*\*

זם התוכנית:

מוטי לביא  
אדריכל ומתכנן ערי  
רשיון מסי 18133

עורך התכנית

ועדה מקומית מבוא העמקים  
 אישור תכנית מס' 10/144/10063/23  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 18/14/05 ביום 15.11.05  
 יו"ר הועדה  
 סמנכ"ל תכנון

**הרצל נדזי**  
 ממונה מחדש

התכנית פורסמה לאישור  
 בעתונות בתאריך 10.3.06

23/10063/10/144  
 הודעה על אישור  
 פורסמה בלבקט  
 מיום 6.4.06