

מבוא העמקים
18-02-2007
נתקבל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ.בסמת טבעון

שם ישוב:

בסמת טבעון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' 10/מעמק/27\6265 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6265 המאושרת.

מטרה עיקרית: איחוד וחלוקה ושינוי קווי בניין

1.2 מקום התוכנית:

בסמת טבעון שכונת סעדייה

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	164150	צפון:	239800
מספר גוש**	חלקות	561, 560	חלקי חלקות	-----
10366				

1.3 שטח התוכנית:

0.975 ד' המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מוזד מוסמך

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סעדי עבד אלרחיים ת.ז.023462146 (בחכירה מ.מ.י.)
בסמת טבעון שכ' סעדייה מיקוד 36008 טל. 0524315099

זם התוכנית: סעדי עבד אלרחיים ת.ז.023462146
בסמת טבעון שכ' סעדייה מיקוד 36008 טל. 0524315099

עורך התוכנית: עואודה אסעד אדריכל רשום מס' 00105538
כפר-כנא מיקוד 16930 ת.ד.793 פל. 4311393-050

28
חודעה עד אישור תכנית מס' 10/מעמק/27\6265
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5649
מיום 15.4.07

התכנית פורסמה לאישור

בעתונות בתאריך 23-2-07

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 10/מעמק/27\6265
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 16/06/07 מיום 12.12.06
סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 6265 המאושרת .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1: 250 - כולל תרשים סביבה בקנ"מ 1: 1000 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
11-02-2006	הכנה
30-04-2006	עדכון
2007-01-28	עדכון 1

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול רצוף .
- ב- אזור מגורים א' : צבע כתום .
- ג- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ד- דרך להלכי רגל :- ירוק ירוק כהה לסירוגין .
- ה- קו בניין :- קו אדום מרוסק .
- ו- דרך לביטול : קו אלכסוני אדום.
- ז- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- ח- גבול גוש רשום :- קו כחול עם משולשים .
- ט- מס' גוש רשום :- מספר בכחול.
- י- מס' מגרש : מספר בצבע סגול .
- יא- גבול מגרש:- קו בצבע ירוק .
- יב- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יג- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יד- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

טבלת שטחים:

מצב מוצע	מצב קיים	
----------	----------	--

ייעוד קרקע	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים
אזור מגורים א'	0.959	98.35%	0.959	98.35%
דרך להלכי רגל	0.016	1.65%	0.016	1.65%
סה"כ:	0.975	100%	0.975	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

❖ איחוד וחלוקת הקרקע מחדש בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א) 1.

❖ שינוי קווי בנין על פי סעיף 62א(א) 4.

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.

- אזור מגורים א': השימושים יהיו עפ"י תכנית מתאר מס'ג/6265 המאושרת למעט קווי בנין שיהיו על פי תשריט.
- דרך להלכי רגל: תשמש למעבר הלכי רגל מעבר תשתיות. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:
 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' יח"ד / מס' סה"כ לדוגם	צמפות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							שם האזור (שימושים עיקריים)		
			במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרזת	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה**	
										קוי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
לפי תכנית ג 6265 המאושרת												
										קדמי , אחר , צדדי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט מצב מוצע	אזור מגורים 'א' המאושרת
											עפ"י תכנית 6265/ג	מגורים 'א' המאושרת

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

הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחד ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'.

ב. - 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.

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 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.

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.

1. חלוקה: תכנית זו כוללת הוראות חדשות לאיחוד וחלוקה למגרשים כפי שמצויין בתשריט.

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.

3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. 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.

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

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.

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות

כפני אלקרא אא חתימת
שני כחלק, ש"ח.
26.2.57
סעדי פיראס ע"ד
Saadi Feras adv.
מ.ר. 31396

عبد الوهيد

בעל הקרקע:

عبد الوهيد

זום התוכנית:

עואודה אסעד
אדר' רשוי ומתכנן ערים
מ.ר. 00105538

עורך התוכנית: