

3005958

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תחום שפוט: בסמת טבעון

שכונת בסמת-רח' אלזי"תון

• תכנית מס' גנ/15379

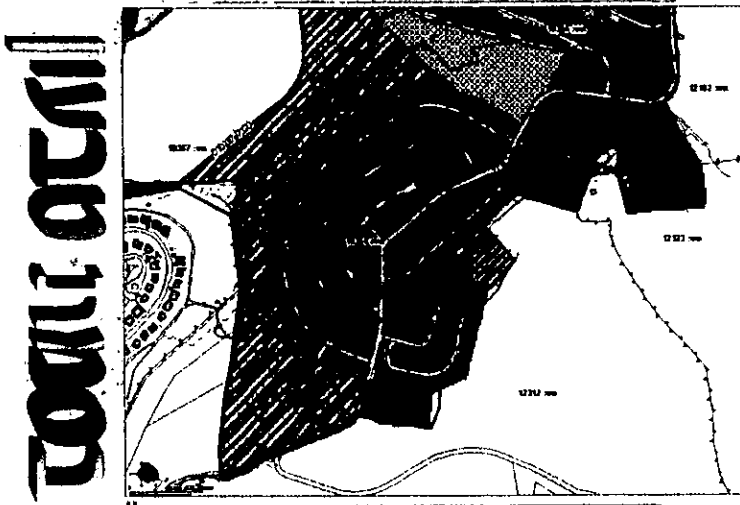
• "שינוי קווי בנין והצרה נקודתית של דרך"

• מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס'

ג/6265 ו-ג/7512

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 5765
 אישור תכנית מס' 15379
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.7.07 לאשר את התכנית
 אצל גדון
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה לא אישרה תוכנית מס' 15379
 סרטון ילקוט תעודות מס' 5790
 מקם 2-4-08



מסמך תכנון

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי: בוסמת טבעון

שם ישוב: בוסמת טבעון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר גנ/ 15379 "שינוי קווי בנין והצרת דרך נקודתית".
מהווה שינוי לתכנית ג/ 6265 וג/ 7512

1.2 מקום התוכנית:

רח' אלזייטון - בוסמת טבעון			
נ.צ. מרכזי*	מזרח: 238,000	צפון: 164,700	
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
10368	26-100	192-187, 388,386,200,198	

1.3 שטח התוכנית:

52.42 דונם (מדידה גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מר'מ בוסמת טבעון (מיקוד - 36008, טל' - 04-9832403)
מ.מ.י מחוז צפון, נצרת עלית, ופרטיים.

יזם התוכנית: מר'מ בוסמת טבעון (מיקוד - 36008, טל' - 04-9832403)

עורך התכנית: זהבי איתי- אדריכל- מס' רשיון: 086522, מושב ציפורי 12,
טל': 04-6562916, פקס: 04-6456678, פל': 052-4733052

1.5 יחס לתכניות אחרות:
 תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6265 וג/7512 מאושרות.
 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 9 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בק"מ 1:250-11:1250 - מסמך מחייב.
 ג. נספח אחוד וחלוקה - מסמך מחייב.
 ד. טבלאות איזון- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.10.04	הכנה
15.5.05	עדכון 1
12.6.06	עדכון 2
17.1.2008	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

סימון בתשריט	פרוש הסימן
קו כחול עבה	גבול תכנית מוצעת
קו תכלת מקוטע	גבול תכנית מאושרת
כתום	דרך קיימת/מאושרת
ירוק וירוק כהה לסירוגין	אזור מגורים א'
חום ומסגרת חום כהה	דרך להולכי רגל
ירוק	שטח לבניני ציבור
אפור בהיר, חום, אפור כהה	ש.צ.פ.
כתום ואפור לסירוגין	אזור מסחרי ואזרחי
אפור ומסומן להריסה	אזור מגורים + מסחר
קו תכלת דק	סככות להריסה
מספר אדום	גבול מגרש
ספרה ברבע עליון של עיגול	מספר מגרש
קו ירוק+מספר ירוק	מספר חלקה
קו אדום	מספר דרך
ספרה ברבע תחתון של עיגול	גבול גוש ומספרו
קווים אדומים אלכסוניים דקים	גבול חלקה
	רוחב דרך
	בטול דרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	
78.00	40.90	78.14	40.96	אזור מגורים א'
20.20	10.59	20.25	10.62	דרך קיימת או מאושרת
1.80	0.93	1.61	0.84	שביל להולכי רגל
100	52.42	100	52.42	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי קווי בנין והצרה-נקודתית של דרך

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי קווי בנין לבניינים קיימים בתחום התכנית.
- ב. הצרת דרך נקודתית ליד מגרשים 60,61 לצורך מתן לגיטימציה למבנים קיימים.
- ג. הריסת מבנים או חלקי מבנים החורגים לדרך ומסומנים להריסה.
- ד. קביעת קו בנין אחיד של 4 מ' לאורך דרך מס' 6 עבור בניה חדשה.
- ה. קביעת הנחיות והוראות להוצאת היתרי בניה.
- ו. אחוד וחלוקה ללא הסכמה למגרשים 34,35,187.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים א'	ללא שינוי	ללא שינוי

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 הבנין.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
• מגורים א' על פי תכנית מאושרת מס' 7512/ג.
דרך להולכי רגל: מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון. 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.

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

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות מס' / יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין **	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושי ס עיקריים)
			מס' במטרי	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C			
על פי תכנית ג/7512 המאושרת										
מגורים א'										

* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
 ** קווי בנין למבנים קיימים לפי סעיף מבנים קיימים.

$$A + B = C + D = E$$

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

א. לא יוצאו היתרים אלא לאחר בצווע תשתיות כולל חבוד למע' ביוב מרכזית.
יתר הוראות עיצוב אדריכלי יהיו לפי תכנית ג/6265 ו/7512

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:

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.

ג. - הוראות כלליות

1. 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.

2. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית .

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

3. מבנים להריסה:

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

ביצוע ההריסה יהיה תנאי למתן היתר הבניה ו/או מימוש התוכנית

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.

כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לדאוג שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

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.

10. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התו"ב יזם התכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב.

11. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים 34,35 ו-187 בהתאם לנספח אחד וחלוקה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

במידת

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעל הקרקע: **



יזם התוכנית:

~~מוניר זבידאת~~
י"ר מ.מ. בסמת טבעון

עורך התוכנית:



תאריך עדכון: 17/1/2008