

3025997

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
13-03-2008
נתקבל
מנהל עיילית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. בסמת טבעון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 13621
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 23.07 להפקיד את התכנית
הרצל גדי
יו"ר ועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/ 13621 ביטול והסדרת דרך ושצ"פ למתן לגיטימציה לבניה קיימת המהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 1111 ו ג/9601 המאושרות

1.2 מקום התוכנית: בסמת טבעון.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון: 237600
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
10477		3
10476		4

1.3 שטח התוכנית: 4.775 דונם המדידה נעשתה על פי מדידה של מודד מוסמך.

1.3.1 מס' יח"ד מוצע: 3 יח"ד

הודעה על הפקדת תכנית מס' 13621
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5666
מיום 21.5.08

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מ.מ. בסמת טבעון - בסמת טבעון מיקוד 36008
טל:- 04-9832403, מ.מ.י. ופרטיים.

יזם התוכנית: מ.מ. בסמת טבעון - בסמת טבעון מיקוד 36008
טל:- 04-9832403.

זבידאת אחמד ת.ז. 02112549 ת.ד. 1191 ק.טבעון
טל:- 064-312454

עורך התוכנית: חסן מוחמד אדריכל מס' רשיון 37389 ת.ד. 384 נצרת
טלפקס: 04-6412252-04 פל: 050-5325772

hasan_m@bezeqint.net

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 13621
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 29.1.08 לאשר את התכנית
הרצל גדי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13621
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5811
מיום 22.5.08

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' ג/1111 וג/9601 המאושרות .
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 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה קנ"מ 1: 500 – מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
29.10.02	הכנה
25.02.06	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול
- ב- אזור חקלאי :- ירוק לבן לסירוגין .
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד- מגורים מיוחד : צבע כתום בהיר .
- ה- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ו- ש. צ. פ. :- צבע ירוק .
- ז- ש. פ. פ. :- ירוק מותחם בירוק כהה
- ח- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק .
- ט- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- י- גבול גוש :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יא- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יב- דרך לביטול :-קווים אדומים באלכסון על רקע היעוד.
- יג- גבול תכנית מס' ג/1111 : קו כחול מקווקו .
- יד- גבול תכנית מס' ג/9601 : קו אדום מקווקו .
- טו- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טז- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יז- 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'	
9.00%	0.430	----	---	מגורים מיוחד
78.42%	3.744	90.83%	4.337	דרך מאושרת
12.58%	0.601	9.17%	0.438	ש.צ.פ.
100.0%	4.775	100.0%	4.775	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- ביטול והסדרת דרך ושצ"פ למתן לגיטימציה לבניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי יעוד משצ"פ ודרך למגורים מיוחד .
- שינוי יעוד מדרך לשצ"פ .
- קביעת הוראות וזכויות בניה .
- קביעת הסדרי תנועה .

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 מיוחד מותר להקים :
בתי מגורים .

ש.צ.פ.:-

בשטח זה לא תותר בניה . יותר גינון , מתקנים למנוחה , שבילים , מתקני נוי .

דרך :-

תשמש למעבר כלי רכב , מעבר להולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה . 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 בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	צדדי ואחורי		
%168	%42	60% 42% בק.ק. + 18% בשאר הקומות	108%	---	%168	3 מ'		430 מ"ר	מגורים מיוחד

	צפיפות נטר		גובה בנין * מקסימלי	
	מס' יח"ד במגרש	מטר	מספר קומות	מטר
	3	12 מ' + 2.5 מ' עליית גג	3 קומות על עמודים או 3 קומות	3

* גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבניהם .

3.3 הוראות נוספות:

א- 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 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.

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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תנאי למתן היתר בניה אישורתכנית חלוקה כנדרש בפרק ג' סימן ז'
לחוק התו"ב .

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.
במידה והתכנית כוללת מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד
מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב)
לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל
מקרקעי ישראל .

3. פיצויים:

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

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. וביצועם בפועל .

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.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

~~מוחמד חסן
אדריכל
מ.י. 38379~~

~~מוניר זבידאון
ש"ר מ.מ. בסמת טבעון~~

12-07-66