

800 6004

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

ועדה מקומית מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי

בסמת טבעון

תקנון לתכנית

תכנית גנ/16270

הסדרת שטח למתקן הנדסי – בריכת מים המהווה

שינוי לתכנית ג/6265 ו ג/7821

שם הישוב: בסמת טבעון

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16270
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28.11.07 לעשר את התכנית
 לצל ידני
 סמנכ"ל לתכנון
 ינואר 2008 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16270
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5815
 מיום 5.6.08

פרק 1 – כללי והגדרות

1.1 שם התוכנית: תכנית מס' גנ/16270

הסדרת שטח למתקן הנדסי – בריכת מים המהווה שינוי לתכנית ג/6265 ו ג/7821

1.2 מקום התכנית היישוב בסמת טבעון בשכונת יאסמין, השטח עצמו נקרא גן יאסמין.

1.3 חלות התוכנית:

הקרקע שחלה עליה תכנית זו כוללת את הגושים, חלקות וחלקי חלקות כלהלן:

צפון:		מזרח:		נ.צ. מרכזי
מגרשים	חלקי חלקות	חלקות שלמות	מספר גוש	
	388,185	378	10368	

1.4 שטח התוכנית:

שטח התכנית כ 3.013 דונם. שיטת המדידה הנה גרפית.

1.5 בעלי עניין: מועצה מקומית בסמת טבעון

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

רחוב פל-ים 15 חיפה

קריית הממשלה על שם יצחק רבין - משרד הפנים - חיפה

טל. 048630855

יזם התוכנית: מועצה מקומית בסמת טבעון

מגיש התוכנית: מועצה מקומית בסמת טבעון

עורך התוכנית:

1. דר' דראושה מוחמד - מתכנן ערים ואזורים

כפר אכסאל ת.ד 274 מיקוד 16920

טל/פקס 04-6560659 פל. 0505249322

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/7821 ו תכנית ג/6265

וכפופה לכל הוראותיהן, שלא שונו במסגרת תכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקניימ 1:500 מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20-11-05	הכנה
6/3/2006	עדכון 1
18/7/2006	עדכון 2
20/11/2006	עדכון 3
31/1/2007	עדכון 4

1.9 הגדרות ומונחים:

הגדרות של המונחים יהיו לפי תקנות חוק תכנון והבנייה

1.10 באור סימני התשריט:

פירוט הסימון	סימון בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול כהה עבה מלא
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק מלא, מספר תחום בעיגול בצבע שחור
גבול חלוקת מגרשים	קו אדום דק
שטח למבני ציבור	צבע חום תחום בצבע חום כהה
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק בהיר
שטח למתקנים הנדסיים	כחול סיגול לפע צבעי המב"את
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
דרך להולכי רגל	שטח צבוע בפסים בצבע ירוק בהיר וירוק וכהה לסורגין
מסי דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול הדרך
קו בניין מינימאלי	ספרה בשני הרבועים הצדדיים של העיגול.
רוחב דרך	ספרה ברובע התחתון של העיגול הדרך

1.11 טבלת שטחים על פי יעודים מוצעים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
0.0	0.0	9.13	0.275	מגורים א
0.0	0.0	18.32	0.552	שטח ציבורי פתוח
67.77	2.042	75.55	2.186	שטח לצורכי ציבור
32.23	0.971	0.0	0.0	מתקנים הנדסיים
100	3.013	100	3.013	סה"כ

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

1. הסדרת השטח לבריכת מים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי יעוד משצ"פ, מגורים ומבני ציבור לשטח למתקנים הנדסיים
2. קביעת הנחיות והוראות להוצאת היתרי בנייה.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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.

3.1.1 אזור למבני ציבור:

בשטח המיועד להקמת מבני ציבור יהי לפי הוראות תכנית ג/7821 המאושרת.

3.1.2 שטח למתקנים הנדסיים :

בשטח המיועד להקמת מתקנים הנדסיים תותר :

1. הקמת בריכה לאגירת מים.
2. הקמת מכון שאיבה.
3. הקמת מבנה לצורך אחסנה של כלים השייכים למערכת טיהור מים, מחסן כלור, מלח מבנה למערכת פילטרים לטיהור מים.
4. הקמת מבנה לאחסנת גנרטור חשמלי להספקת חשמל מתקנים הנדסיים בשעת חרום.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים)

מס' לזו"מ יחיד	צמפות יחיד לזו"מ	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בנין			יעוד וגודל מגרש	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		18 מ'	4	200%	50%	60%	140%	50%	150%	לפי תשריט	5	5	1000	שטח לבנין ציבורי	
	מבני עזר לתשתיות	4 מ'	1	50%	50%	0%	50%	20%	30%	3	3	900	שטח למתקנים הנדסיים		

** הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הקרקע, למתחת למפלס הקרקע בטבלה בלבד, ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה לא ישתנה

פרק 4 - תשתיות

1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אין להניח רשת צינורות מיס בלי תעודות היתר מאת המועצה המקומית בסמת טבעון ומאת הוועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכניות על ידי הועדה המקומית ורשות הניקוז במידת הצורך.

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.

כל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית ידאג בעל החלקה לפתרון לסילוק השפכים שיהיה לשיעור רצון המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות עד להתחברות למערכת הביוב המרכזית.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יונתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יונתן 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.

פרק 5 - הוראות כלליות

1. חלוקה חדשה:

תנאי להוצאת היתר בנייה, אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק.

2. הפקעות:

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

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

3. רישום:

הרישום יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק 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 תשמי"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. סידור לנכים

מבני ציבור צריכים להיבנות כך שאנשים נכים יוכלו לגשת אליהם ולנוע בהם באופן עצמאי. פירוש הדבר: אפשרות כניסה לבניין, תנועה בתוך הבניין, גישה לשירותים, יכולת שימוש בטלפון ובטלפון ציבורי ומתקנים נוספים, וכן 5% ממקומות החנייה של הבניין. יש לאפשר גישה לפחות לקומה אחת ולהבטיח לאדם הנכה מימוש מלא ואפקטיבי של זכויותיו וצרכיו.

10. כיבוי אש

בקשה להיתר בבנייה למבנה ציבור, יש לצרף תכנית חתומה על ידי יועץ בטיחות, אשר יותקנו במבנה הציבור המבוקש. על היועץ לאשר את התכנית במוסדות כיבוי האש אשר לתחומה שייך השטח המבוקש להוצאת היתר הבנייה. תכנית בטיחות היא חלק ממסמכי היתר הבנייה. כמו כן יש לדאוג לתכנון מערכות כיבוי אש במגרש המוקצה להקמת מבנה הציבור המבוקש. כל המערכות לפי דרישות מוסד כיבוי האש האחראי.

פרק 6 - חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התוכנית:



למילא - מילר
כאש קאזר
ק/א
מועצה מקומית - בסמת טבעון

מגיש התוכנית:



מועצה מקומית בסמת טבעון
למילא - מילר
כאש קאזר
ק/א

עורכי התוכנית:

1. דר' דראושה מוחמד - מתכננים - ראש צוות תכנון

2.

~~הושה מוחמד
תכנון ערים ואזורים
סל 04-6560000
פד 050-52222~~