

15/3/01

מחוז הצפון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12040
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5020
 מיום 12-6-01

מרחב תכנון מקומי: גלבע

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה איזורית גלבע

שם ישוב: טייבה העמק

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס. 12040
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 14.3.01 להקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/12040 שינוי למתאר מספר ג/6670

1.2 מקום התוכנית:

התכנית חלה על חלק משכונה הצפונית בכפר טייבה, בין טבעת הכבישים 30, 32, 34, 36.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 242150	צפון: 723650
מספרי גושים	חלקות	חלקי חלקות
23205		8,6
23204		3
23199		1

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12040
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 14.3.01 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.3 שטח התוכנית:

29.464 דונם ע"פי תכנית מדידה.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: משפחת זועבי ואחרים, כפר טייבה.

זיהום התוכנית: מועצה איזורית גלבע, טל 04-6533237
 מגיש התוכנית: אינג' בשאר פאהום נצרת טל 04-6561660
 עורך התוכנית: אינג' בשאר פאהום מס' רשיון 33619, ת.ד. 2304 נצרת טל 04-6561660
 פקס 04-6455341

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לתמ"א. (לא רלוונטי)
 יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: מגורים הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתי

תכנית מתאר ארציות אחרות : התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לתמ"א (לא רלוונטי)
התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לתמ"א (לא רלוונטי)

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: (לא רלוונטי)

תוכנית אב : התוכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בועדה המחוזית).

תוכנית מתאר מקומית : התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לתוכנית מס' _____ מאושרת / מופקדת.
(לא רלוונטי)

תוכנית מפורטת מקומית : מהווה שינוי לתוכנית מס' 6670/ג מאושרת / מופקדת.

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 בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/3/99	הכנה
13/10/99	עדכון 1
3/12/00	עדכון 2
15/3/01	עדכון 3

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

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	ייעוד קרקע
68.21	20.098	71.22	20.985	אזור מגורים א'
27.32	8.047	27.93	8.229	דרך קיימת
1.60	0.472	0.85	0.250	ש.צ.פ.
2.87	0.847			דרך מוצעת
100	סה"כ: 29.464	100	סה"כ: 29.464	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

הטית דרך מס' 35 והקטנת רוחבה ל 6 מ' במקום 8 מ' והצעת דרכים נוספים .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שנוי בדרך מס' 35 על מנת לתת ליגיטימציה למבנים קיימים אשר חלק מהם גלש לתוך דרך מס' 35 , ושינוי קווי בנין באותה דרך לאפס במקום 3 .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
מגורים	$20075 * 186\% = 37339.50$	160
תעשייה	-	
מסחר ומשרדים	-	
מבני ציבור	-	
מלונאות	-	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 .

שצ"פ : בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון , מתקנים למנוחה , הצללה , שבילים , מעבר לשטחים חקלאיים , מתקני נוי , מתקני משחק לילדים .

איזור מגורים א': יישמש להקמת מבני מגורים חד או דו קומתיים צמודי קרקע .
פתוח המגרש יעשה באופן שתשמר אחדות באופי הרחובות והמעברים ע"י שימוש בחומרי גמר אחדים לקירות תומכים , גדרות ומסדים כדי שיוגדרו בהנחיות הבניה .

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)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	קוי בניה			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	מס' יחיד לדגום
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס הכניסה**	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לכסוי הקרקע (תכסית)	מס' קומות	במטרים		
אזור מגורים א'	300	3	3	3	186%	-	150 %	36%	62%	3	11.5	4	8

* קו בניה במבנים קיימים בלבד יהיה לפי הרשום ברוזטה שבתשריט.

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תכניות נקודתיות

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. חלוקה:

תשריט חלוקה או תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית יהיה תנאי למתן היתר בניה.

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. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים 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 קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' 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 תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

חניה בקו אפס צידי, הניקוז 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. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 – מימוש התוכנית

4.2 תקופת התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: משפחת זועבי ואחרים

יזם התוכנית: מועצה איזורית - גלבוע

מגיש התוכנית: אינג' בשאר פאהום

בשאר פאהום
מהנדס ומודד מוסמך
חסי' רשיון 690

עורך התוכנית: אינג' בשאר פאהום

בשאר פאהום
מהנדס ומודד מוסמך
חסי' רשיון 690