

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי - מ.מ. תפן

תכנית מפורטת מס. ג' / 14607.

התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג' / 4271.

חותמות

משרד הסנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 14607

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9.2.05 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 14607

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5444

מיום 7.7.05

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

תכנית מס. ג' / 14607

הועדה המקומית ביושבתה מס. 3/2004

מיום 23/3/2004 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנסובה לעיל.

יושב ראש הועדה

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____

דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____

דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. _____

פברואר 2005

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל.
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. תפן.
שם הישוב: תפן.

פרק 1- זהו וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג'/14607; שנוי אחוזי הבניה; מס. הקומות; גובה המבנה וקווי הבנין בגוש 19215; חלקה 22 מגרש 152/1 בתפן. התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג'/4271 המאושרת.

1.2 מקום התכנית

תפן.
 נ.צ. מרכזי- מזרח: 176500; צפון: 264225.
 גוש 19215: ח"ח 22; 31; 55 ומגרש 152/1.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו כ- 4.284 דונם- מדוד גרפית.

1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון.
 רח' חרמון 2; ת.ד. 580; קרית הממשלה, נצרת עילית.
 מיקוד 17105; טלפון: 04-6558211; פקס – 04-6543273.
 יוזם התכנית: זנפלד בע"מ; חברה פרטית 512181512.
 רח' מרווה 10; ת.ד. 1350 כפר ורדים; מיקוד 25147.
 טל': 04-9571396; פל': 068-526160.
 מגיש התכנית: זנפלד בע"מ; חברה פרטית 512181512.
 רח' מרווה 10; ת.ד. 1350 כפר ורדים; מיקוד 25147.
 טל': 04-9571396; פל': 068-526160.
 עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.
 טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פל': 050-380940.
 רישוי מס. 24944.

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג'/4271 המאושרת.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח; תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 11 עמודים- מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך הכנה: 27/02/05.

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

צבע סגול.	תעשייה -
צבע ירוק.	שטח צבורי פתוח -
צבע חום.	דרך מאושרת/קיימת-
קו כחול מרוסק.	גבול תכנית מאושרת-
קו כחול מלא.	גבול תכנית מוצעת-
נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.	בנין קיים-
צבע צהוב.	בנין לפרוק/הריסה-
קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.	גבול גוש-
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מס. גוש-
קו ירוק מלא.	גבול חלקה-
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מס. חלקה-
קו שחור מלא.	גבול מגרש-
מספר שחור בתוך מלבן כחול.	מס. מגרש-
קו אדום מרוסק.	קו בנין מאושר-
קו אדום מלא.	קו בנין מוצע-
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מס. הדרך-
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בנין-
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-

1.10 טבלת שטחים של התכנית:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
46.69%	2.000	46.69%	2.000	תעשייה
3.59%	0.154	3.59%	0.154	שטח צבורי פתוח
49.72%	2.130	49.72%	2.130	דרכים
100%	4.284	100%	4.284	סה"כ

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

שנוי אחוזי הבניה; מס. הקומות; גובה המבנה וקווי הבנין בגוש 19215; חלקה 22 מגרש 152/1 בתפן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שנוי אחוזי הבניה שטח עיקרי במגרש 152/1 מ- 100% ל- 180%.
- ב. שנוי מס. הקומות במגרש 152/1 מ- 2 ל- 4.
- ג. שנוי גובה המבנה במגרש 152/1 ל- 17.0 מ', גובה הבנינים יקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ד. שנוי קו הבנין במגרש 152/2 לכוון כביש מס. 29 מ- 5.0 מ' ל- 4.8 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

הנושא	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)
תעשייה	3500

פרק 3- הוראות התכנית
3.1 רשימת התכליות והשמושים :

א. כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא ; פרט לשמושים המפורטים בתכנית זו ; ברשימת השמושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. תעשייה : בשטח זה מותר להקים מבנים לתעשייה ; לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מוסכים ומחסנים לאחר אשור הועדה המקומית וכפוף לדו"ח הועדה הבין משרדית לאיתור תעשיות.

ג. דרכים : הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות ההנדסיות : חשמל ; מים ; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

ד. שטח צבורי פתוח : משמש לייעור ; גנון ; שבילים ; מקלטים ציבוריים ; מתקני ספורט ומשחק.
 פיתוח אזור התעשייה יעשה בצורה שתשתלב בנוף הטבעי של האתר, עצים הקיימים בשטחים המיועדים לתעשייה יועברו לשטחים המיועדים לשצ"פ או ינטעו אחרים תחתם.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ינתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב 1992).

הערות	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')*	** אחוזי בנייה מכלי **					אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי **			קווי בניין (מ')			גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים
			סה"כ	לפני קרקע	שטח שדות	שטח עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי ***	קדמי				
	4	17.0	180%	55%	5%	175%	---	180%	5	5/0	4.8/5	2000	תעשייה		

* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה למפתח מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית. *** בקו בנין 0 מטר הקירות יהיו אטומים, ללא פתחים והניקוז יהיה לעבר מגרש המבקש.

3.3 הוראות נוספות :

(1) הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.

(2) היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

(3) חניה :

א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

(4) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים; ינתן 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).

ב. 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.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

(5) מקלטים:

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

(6) נקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

(7) מים:

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

(8) ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

(9) אשפה :

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

(10) כבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

(11) מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו; לא יאוחר מ- 6 חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

(12) הוראות בינוי :

- א. גובה הבנינים יקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב. מרווחי הבניה יהיו : בחזית הכביש כמסומן בתשריט; בחזית דרומית 4.8 מ', בחזית צפונית 5 מ', בחזית המערבית קו בנין 0 מ' ללא חלונות ובחזית מזרחית 5 מ'. בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגו דוד אדום, רכב לפניו אשפה ורכב לכבוי שרפות וייעשו כל הסידורים לכבוי שרפות לשביעות רצון מכבי אש.

(13) חלוקה :

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו; ע"פ סעיף 143; תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

(14) רישום :

תוך חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה; יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

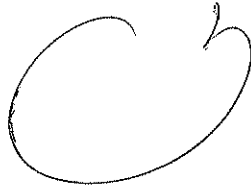
(15) תנאים לבצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב; מים; נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

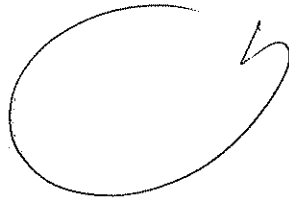
(16) תקפות התכנית :

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

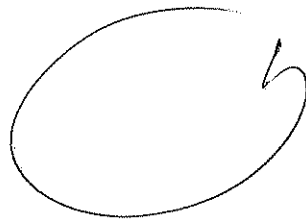
פרק 4 - חתימות



חתימת יוזם התכנית :



חתימת מגיש התכנית :



חתימת בעל הקרקע :

מהנדס פאדיל פאעור
מ.ר. 24944
ת"ד 999

חתימת עורך התכנית :