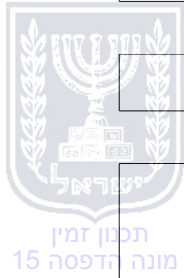


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0707067

הסדרת מתחם מגורים בשכונת חילף - בסמת טבעון



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/02/2020

להפקיד את התכנית

22/10/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הועדה המקומית מבוא העמקים בתיאום עם מ.מ. בוסמת טבעון יוזמת תכנית זו לצורך הסדרת מתחם מגורים בשכונת חילף בצפון הישוב בוסמת טבעון התכנית מציעה הרחבת איזור מגורים , מערך דרכים חדש וגישה למגרשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת מתחם מגורים בשכונת חילף - בסמת טבעון
------------	-------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	257-0707067
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	21.292 דונם
------------	-------------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	---------------------	-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X

214162

קואורדינאטה Y

739750

1.5.2 תיאור מקום

שכונת חילף בצפון הישוב בוסמת טבעון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמת טבעון - חלק מתחום הרשות: בסמת טבעון

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

חילף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10465	מוסדר	חלק		4, 6
10469	מוסדר	חלק		1, 3, 14
12589	מוסדר	חלק		1, 3, 19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

זבולון

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11264	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11264 בתחומה של תכנית זו	5167	1875	18/03/2003
ג/ 400	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 400 בתחומה של תכנית זו	989	607	10/01/1963
10/ מע/ 11264 / 37	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 10/ מע/ 11264 בתחומה של תכנית זו	6793	5104	29/04/2014



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מואנס ימין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מואנס ימין		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	05/08/2020	גסאן מזאוי	16: 53 05/08/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/08/2020	מואנס ימין	16: 53 05/08/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן (1)	5	04-6453889	04-6551346	yousef@ma vo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. בוסמת טבעון	בסמת טבעון	(1)		04-9119074	04-9531398	nihayah@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 6030.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	073-2548210	02-5456054	pniot@land.gov.il
בעלים				פרטיים	בסמת טבעון	(2)		04-9119074	04-9531398	

(1) כתובת: מלון פלאזה ת.ד. 580.

(2) כתובת: ת.ד. 6030.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סחינין	(1)	10 א	054-6390094	04-8147778	Moanes.y@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	בשורה ח'מיס	1071	גאו-פוינט בע"מ	נצרת	אל-בישורה	60	054-6492452	04-6564881	bishara@geo point.me
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	שיכון שנלר) (2		04-6566475	04-6566475	mgassan@za hav.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 14581.

(2) כתובת : ת.ד. 8064.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת מתחם מגורים קיים בשכונת חילף בצפון בסמת טבעון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת איזור מגורים, והתווית מערכת דרכים קביעת זכויות הבניה והשימושים באזור מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	16 - 14
שטח ציבורי פתוח	12 - 10
דרך מאושרת	3 - 1
דרך מוצעת	5, 4
שביל	6
חניון	7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	5, 4
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	16, 15
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	6
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	10
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	14
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	דרך מוצעת	4
זיקת הנאה	חניון	7
זיקת הנאה	מגורים א'	16
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	10
להריסה	דרך מאושרת	3 - 1
להריסה	דרך מוצעת	5, 4
להריסה	חניון	7
להריסה	מגורים א'	16 - 14
להריסה	שביל	6
להריסה	שטח ציבורי פתוח	12

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי לפי ג/400	6,880	32.31
דרך מאושרת	3,355	15.76
מגורים א' לא מחולק	11,057	51.93
סה"כ	21,292	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,233.33	15.19
דרך מוצעת	2,539.97	11.93
חניון	193.2	0.91

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	14,477.91	68
שביל	217.16	1.02
שטח ציבורי פתוח	630.32	2.96
סה"כ	21,291.88	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מבנה, גני ילדים ופעוטונים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	השימושים הנוספים על מגורים, יותרו בתנאי שהמגרש גובל בדרך סטטוטורית ברוחב 12 מ' לפחות.
ב	זיקת הנאה
	זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל לצורך גישה למגרשים
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	אזור זה מיועד לגינון, נטיעות, מתקני ספורט ומשחק
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	זיקת הנאה ברוחב 6 מ' תשמש למעבר תשתיות ודרך שרות לבויב
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, תשתיות
4.5.2	הוראות
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	החניית רכבים פרטיים

חניון	4.6
הוראות	4.6.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	
			מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות										
מגורים א'	14 - 16	גודל מגרש מזערי 400 (1)	60	16	76 (2)	45	4	7.5 (3)	2 (4)	3 (5)	3 (5)	4 (5)	4 (6)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת קומות ואחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- שטחי הבניה לשימושים הנוספים יהיו עד 20% מסה"כ זכויות הבניה במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתא שטח 16 יתאפשר מגרש מינמלי 380 מ"ר.
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי בניה כוללים לא יעלו על המותר.
- (3) גובה המבנה יימדד ממפלס קומת הכניסה וכולל מעקה גג. בנוסף יותר מבנה ליציאה לגג בגובה עד 2.5 מ'.
- (4) בתוספת יציאה לגג בשטח עד 15 מ"ר.
- (5) קו בניין למבנים קיימים יהיה בהתאם לסעיף מבנים קיימים..
- (6) או לפי רוזטה (הגדול מביניהם), קו בניין למבנים קיימים יהיה בהתאם לסעיף מבנים קיימים..

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**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.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

החלוקה למגרשים בתא שטח 14 מתבססת על חלוקה אשר אושרה בתכנית ג/11264. תתאפשר חלוקה חדשה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי שטבלה 5.

החלוקה בתא שטח 15 הינה חלוקה תכנונית.

תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית מלבד בתא שטח 14 הינו אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.

6.4**חשמל**

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	--

6.4

חשמל

- ט. כבלי חשמל מתח עליון
 י. ארון רשת
 יא. שנאי על עמוד
- בתיאום עם חברת החשמל
 -- 1.00 מ'
 -- 3.00 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5

ניהול מי נגר

- א - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
 תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

6.7

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון.

6.8

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט



6.8	פיתוח תשתית
	מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.11	תשתיות
	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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.
6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	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.
6.14	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו תוך 3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15