

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1163427

המרת שטח מגורים למסחר וקביעת חזית מסחרית - בסמת טבעון



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בבסמת טבעון זבידאת מערב, רחוב אל נכיל, גוש 10474, חלקה 17.

מטרת התכנית הינה הוספת 20% שטח עיקרי מכוח סעיף 62א(א)(16)(א)(1), קביעת חזית מסחרית המרת 25% מאחוז הבניה העיקרי הכולל לטובת שימוש מסחר והגלת תכסית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

המרת שטח מגורים למסחר וקביעת חזית מסחרית -
בסמת טבעון

מספר התכנית 257-1163427

1.2 שטח התכנית 0.838 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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	213545
קואורדינאטה Y	737717

1.5.2 תיאור מקום

בסמת טבעון, זבידאת מערב, רחוב אל נכיל.

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 זבידאת מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10474	מוסדר	חלק		17

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003			5206	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10/ מע/ מק/ טב 4 /50 ממשיכות לחול.	החלפה	10/ מע/ מק/ טב 4 /50
09/09/1990		3829	3798	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/50 ממשיכות לחול.	החלפה	טב/ 50
10/08/2014		7332	6854	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19809 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 19809



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף בדארנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף בדארנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי.	14: 11 23/05/2023	יוסף בדארנה	27/11/2022	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר.	09: 43 18/05/2023	יוסף בדארנה	27/11/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	סמיר חוסין (1)			בסמת טבעון			052-3737442		samir98035@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בסמת טבעון/ זבידאת, ת"ד 6224..

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף בדארנה		טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410		taha_wtz@017.net.il
	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410		taha_wtz@017.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

המרת שטח מגורים למסחר וקביעת חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 20% שטח עיקרי.

2. המרת 25% מאחוז הבניה העיקרי הכולל לטובת שימוש מסחר.

3. הגדלת תכסית קרקע.

4. שינוי בבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		10
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	10
להריסה	מגורים ב'	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	838	מגורים א'2
100	838	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	838.32	מגורים ב'
100	838.32	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מבני מגורים 2. מסחר (אטליז). 3. משרדים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי שימוש מסחר יהיה בקומת קרקע בלבד ובשטח שלא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט							
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי												
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקניסה הקובעת	12 (1)	6	40	120			20	100	838	10	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הוראות טבלה 5:

הועדה רשאית להתיר העברת אחוזי בנייה וקומות ממעל מפלס הכניסה הקובעת של מתחת לכניסה הקובעת.
יותר שימוש מסחר בחזית קדמית בשטח שלא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר גובה 2.5 מ' לחדר מדרגות עליה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו-2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר אישור תכנית חניה ערוך וחרום ע"י יועץ תנועה אשר יציע פתרון חנייה מלא לכל השימושים במגרש.

6.2

חשמל

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

א- 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

ב- 2.00 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

ג- 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה

ד- 2.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)

ה- 20.00 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

ו- 35.00 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

ז- 0.50 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

ח- 3.00 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

ט- בתיאום עם חברת החשמל כבלי חשמל מתח עליון

י- 1.00 מ' ארון רשת

יא- 3.00 מ' שנאי על עמוד

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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף

6.2	חשמל
	למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4- תברואה : סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>

6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

6.5	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינויי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.

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

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
	מייד עם אישורה.