

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הוגשה לצורך תוספת אחוזי בניה תת קרקעיים, שינוי קווי בניין, גובה מבנה, הוספת קומות, ולאפשר בניה בתא שטח המגרש המיועד למסחר ומשרדים בתיאום מקדמי עם משרד הבריאות, כך שהחלק היבש מהמבנה יהיה בתוך רדיוס מגן ג' ואילו החלקים הרטובים ממנו יהיו מחוץ לרדיוס מגן ג'. שינוי הבינוי המאושר בתכנית 9/מע/מק/41/8601 ואשור משרד התחבורה לכניסה למתחם מסחר ומשרדים במקביל לכניסה לתחנת התידלוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה

מספר התכנית 257-0605881

1.2 שטח התכנית 7.317 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 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 התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 4**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

229400 קואורדינאטה X

741500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בכניסה לרומת היב, מזרחית לתחנת הדלק הקיימת.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

משהד - חלק מתחום הרשות: משהד

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
משהד			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17463	מוסדר	חלק		2, 13, 20

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 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/11/2006	579	5597	תכנית זו משנה הוראות תכנית ג/ 8601 בדבר קווי בניין והגדלת שטחי בניה מותרים.	שינוי	ג/ 8601
09/02/2011	2368	6197	תכנית זו מהווה שינוי הבינוי והסדרי התנועה.	שינוי	9/ מע/ מק/ 8601 / 41



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גסאן עבוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גסאן עבוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי הוא נספח מנחה בלבד, שטחי בניה יהיו כפופים לזכויות והוראות הבניה שבתכנית.	05/03/2018	גסאן עבוי	05/03/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		03/01/2018	גסאן מזאווי	03/01/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	מצב מאושר	03/01/2018	גסאן עבוי	03/01/2018	1	1: 1000	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
ל.ר.	פרטי	מאגיד פלאח			רומת הייב	(1)		04-6517429	04-6517429	
ל.ר.	פרטי	עדואן פלאח			רומת הייב	(2)		04-6517429	04-6517429	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 51.

(2) כתובת: ת.ד. 51.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאגיד פלאח			רומת הייב	(1)		04-6517429	04-6517429	
פרטי	עדואן פלאח			רומת הייב	(2)		04-6517429	04-6517429	

(1) כתובת: ת"ד 51.

(2) כתובת: ת.ד. 51.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מאגיד פלאח			רומת הייב	(1)		04-6517429	04-6517429	
בעלים		עדואן פלאח			רומת הייב	(1)		04-6517429	04-6517429	

(1) כתובת: ת.ד. 51.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גסאן עבוי		משרד להנדסה אזרחית וקונסטרוקציה	נצרת	הגליל	1	04-6575807		gaabwi@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	אוסאמה אליאס	691	ל.ר	נצרת	(1)		04-6452501	04-6452501	u0504650282@gmail.com
מהנדס אזרחי ויועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי	79631	ל.ר	נצרת	(2)		04-6566475	04-6566475	mgassan@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2201.

(2) כתובת: ת.ד. 8064.



משרד
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



משרד
תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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**

ניצול מירבי לשטח המגרש המיועד למסחר ומשרדים ע"י שינוי קווי בניין והוספת שטחי שירות ושטחים עיקריים ומספר קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחי שירות לחניון רכב בקומות המרתף.
- הגדלת שטחים עיקריים.
- שינוי קווי בניין.
- הגדלת גובה מותר לבניין.
- הוספת קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה וקומה מעל מפלס הכניסה.
- הגדלת תכסית.
- שינוי בניוי והסדרי תנועה המאושרים בתכנית 9/מע/מק/41/8601.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מסחר ומשרדים	200
שטח פרטי פתוח	400
תחנת תדלוק	300

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	100
גבול מגבלות בניה	מסחר ומשרדים	200
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	200
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	200

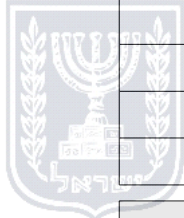
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
13	951.5	דרך מאושרת
32.77	2,398	מסחר ומשרדים
9.79	716.5	שטח פרטי פתוח
44.43	3,251	תחנת תדלוק
100	7,317	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13	951.5	דרך מאושרת
32.77	2,398.01	מסחר ומשרדים
9.79	716.51	שטח פרטי פתוח
44.43	3,250.99	תחנת תדלוק
100	7,317.01	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	בשטח פרטי פתוח המהווה כמעטפת עצובית לא תותר בניה למעט דרך גישה, מדרכות, ריצוף, גינון, תאורה ומתקני גן פרטיים
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי עפ"י תכנית מאושרת ג/ 8601.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	דרכים וחניות עפ"י תכנית מאושרת ג/ 8601.
4.3	תחנת תדלוק
4.3.1	שימושים
	תחנת תדלוק דרגה ב' מכוח הוראות תמ"א 18 שינוי מס' 4.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה עפ"י תכנית מאושרת ג/ 8601.
4.4	מסחר ומשרדים
4.4.1	שימושים
	אזור למסחר ישמש כמרכז מסחרי להלן השימושים: חנויות קמעונאיות בקומת קרקע של חלקי המבנה הפונה לדרך, מרכולים, בנקים, אולמי שמחות, מועדונים פרטיים, תחנות מידע, משרדים, בתי אוכל/ מסעדות, בתי קירור וכל מסחר אחר יאושר ע"י הועדה המקומית ולא נזכר לעיל. למעט מסחר בחומרים מסוכנים ו/או חומרי הדברה ו/או חומרים מזהמים ו/או מרעישים. המבנים באזור זה יתוכננו עם חזות מסחרית ייצוגית לרבות בכיוון הדרכים הראשיות. בסמכות הועדה המקומית להתיר מסחר שלא נזכר לעיל. יש לקבל אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לכל סוגי מסחר הנ"ל. כולל כל חומר אחר אשר יונח בחצרות/ משטחים מחוץ למבנים. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה עפ"י תכנית מאושרת ג/ 8601.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
									מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(4)	3	(4)	2	3	(3) 13	55	4600	(2) 2600	280	(1) 1720	2398	200	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	
(7) 5	5	5		1	(6) 5	19	630		(5) 520	110	3251	300	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	

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

הערה ברמת הטבלה:

בסמכות הועדה המקומית הקמת אלמנט עיצובי אנכי בודד (ארובה/שילוט/תאורה/פרסומת וכדו' שלא יגובה מ' - 20.0 מ' הגובה יימדד ממפלס הכניסה 0.00.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1240 מ"ר מאושרים + 20%.

(2) 750 מ"ר מאושרים + 77% לקומה תת קרקעית.

(3) גובה הבנייה יימדד ממפלס הכניסה 0.00, גובה מבנה יהיה 13 מ' + 3 מ' עלייה לגג ומעלית.

(4) לפי תשריט.

(5) כולל גגון מעל המשאבות.

(6) 5 מ' למבנה התחנה ו 7 מ' לגגון.

(7) או לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

כל שאר ההוראות תהיינה עפ"י תכניות מאושרת ג/ 8601 ו 9/מע/מק/41/8601.

6.2 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).
או לתקנות התקופות במועד הוצאות ההיתר.

6.3 הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי הציבור יופקעו על פי סעיפים 190,189,188 בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.4 פיקוד העורף

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

6.5 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

- 1- היתר בניה יינתן לאחר קבלת התייחסות משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, קידוח המים ותנאי תברואה נאותים.
- 2- תנאי למתן היתר בנייה, ביצוע בפועל עבודות עפר ופריצת הדרכים, עפ"י תוכניות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל המאושרות ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3- תנאי למתן היתר בנייה אישור יועץ תנועה להסדרי חניה במתחם.

6.7 תנועה

בהתאם למאושר בתכנית ג/ 8601 ותכנית מע/מק/ 41/8601 במידה ויחול שדרוג של דרך ארצית מס' 77 יתכנו שינויים בצומת הכניסה לשוב כגון :
העתקת הכניסה, ביטול פניות שמאלה ועוד....

6.8 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9 הנחיות מיוחדות

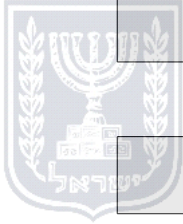
1. היזם יפעל להסדרת ביטול הכניסה הזמנית והסדרת הכניסה על פי תכנית ג/ 8601 ועל פי המוצג בתכנית זו, וזאת עם סלילת דרך מס' 48 ודרך מס' 785.
2. רמפה עתידית: עם אישור של תכנית לשדרוג דרך מס' 77 וביצוע נגישות חדשה לשוב ולתחנת הדלק ולשימושים הנוספים לתכנית זו, תנותק, במידת הצורך, הרמפה העתידית המאושרת בתכנית ג/ 8601.
3. דרך זמנית קיימת: עם ביצוע הרמפה העתידית המאושרת בתכנית ג/ 8601, בסמכות הרשות המוסמכת ניתוק הדרך הזמנית הקיימת (המאושרת בתכנית ג/8601) מס' 501 מדרך מס' 77.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית תוך 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4