

3005929

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/16340

שינוי יעוד ממגורים א-2 למגורים מעורב במסחר ושינוי הוראות זכויות בניה המהווה שינוי לטב/50.

מחוז	הצפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג התוכנית	מפורטת נקודתית

הודעה על אישור תכנית מס' 16340
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5773
 מיום 5.2.08

משרד תכנון ומרחב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה
 אישור תכנית מס' 16340
 הועדה הפתוחה לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.07.07
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

תוכנית מס' גנ/16340

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	תכנית מפורטת מס. גנ/16340 – שינוי יעוד ממגורים למגורים מעורב במסחר ושינוי בהוראות חכונות בניה.
1.2	שטח התוכנית	0.720 דונם
1.3	מהדורות	שלב

- מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה

27/1/07

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- תוכנית מפורטת
- סוג איחוד וחלוקה
- ללא איחוד וחלוקה.
- תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות
- ועדה מחוזית
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינטה X 737675
קואורדינטה Y 213435

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בסמת טבעון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
בסמת טבעון
זבידאת מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10474	• מוסדר	• חלק מהגוש		8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
טב-50	338

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
9/9/1990	3798		• שינוי	טב/50

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מוטי לביא	27/11/06		15		מחייב	הוראות התוכנית
		מוטי לביא	27/11/06	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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

09/12/2007

עמוד 5 מתוך 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	דוא"ל	049838542	0526446060	049838541	ת.ד. 65 אלונים 30040		38133	055096929	אדריכל מוטי לביא		

1.8.2 יזם פועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם פועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחוקק את המינות: בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחוקק את המינות: בעלים
motyhavv@necvision.net.il	049838542	0526446060	049838541	ת.ד. 65 אלונים 30040						

09/12/2007

עמוד 6 מתוך 15

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעודמגורים א-2 למגורים מעורב במסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הוספת שימושים מסחריים לאזור מגורים, הגדלת אחוזי בניה ומס' קומות, שינוי קו בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
		למימוש			
		0.720		0.720	שטח התוכנית - דונם
		2		2	מגורים - מספר יח"ד
		280	-30	310	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
		35			מגורים (שטחי שרות) מ"ר
		60	60		משרדים (עיקרי) מ"ר
		170	170		מסחר (עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		200	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ומסחר מעורב****4.1.1 שימושים**

מסחר שכונתי, מסעדות ומשרדים. כמו כן תותר הקמת בתי מגורים בתנאי שהכניסה אליהם תהיה נפרדת.

4.2 דרך מאושרת**4.2.1 שימושים**

תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר לתשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) ****			גודל מני/ש' / מוער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מגורים ומסחר מעורב		
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				עיקרי	שירות
*	*	*	*	1	2	10 ..		2 ...	35	100	620	40	170	70	340	620	100	

* לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

** גובה הבניין יחושב מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מביניהם.

*** יותרו שתי יחידות דיר במגרש זה.

**** החלוקה של השטחים העיקריים בין המסחר, משרדים למגורים תהיה מחייבת ובהתאם לשעיף 2.3

09/12/2007

עמוד 9 מתוך 15

6. הוראות נוספות

- 6.1 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**
- 6.1.1 מים**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.1.2 ניקוז**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 6.1.3 ביוב**
תנאי למתן היתר בניה, פתרון ביוב המאושר על ידי מ.הבריאות.
- 6.2 הוראות בנושא חשמל**
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים – 2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים – 1.5 מטר
- 6.2.1**
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – 5 מטר.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) – 11 מטר
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) – 25 מטר
- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון ומתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ :
- 3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- 6.2.2**
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 6.2.3**
המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני הכביש הסופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

- 6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**
- 6.3.1 סידורי סילוק באשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- 6.4 הפקעות ורישום**
- 6.4.1 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- 6.5 חלוקה ורישום**
- 6.5.1 לא יינתן היתר בניה ללא תשריט או תכנית חלוקה מאושר על ידי הועדה המקומית.
- 6.6 תנאים למתן היתרי בניה**
- 6.6.1 תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך וביצוען בפועל.
- 6.7 היטל השבחה**
- 6.7.1 היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 6.8 דרכים תנועה וחניה**
- 6.8.1 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.
- 6.9 הוראות בנושא עתיקות**
- 6.9.1 בשטח המוכרז כאתר עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 6.10 פיקוד העורף**
- 6.10.1 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 6.11 שרותי כבאות**
- 6.11.1 קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

6.12.1 קבלת היתרי בניה למבנה מסחרי מותנית בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

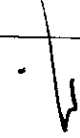



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת המבנה במלואו	מיידי

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
					עורך התוכנית

09/12/2007

עמוד 12 מתוך 15

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

09/12/2007

עמוד 13 מתוך 15

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
09/12/2007

שימו לב!
עמוד 14 מתוך 15

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.