

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 המקומית לתכנון ולבניה
מבוא העמקים

19-11-2013

הוראות התוכנית

נתקבל
על ידי וייס

תוכנית מס' ג/20180

שם תוכנית: הסדרת דרכים בגוש 10474-בסמת טבעון

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20180 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 22/7/13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שמיל, א"ר מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' 20180 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 657 מיום 08/8/14	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מסדירה גבולות יעודי קרקע בתחום שחלות עליו תכניות רבות ששורטטו באופן ידני, אינן תואמות זו לזו – גורמות למצב סטטוטורי שאינו תקין מבחינה תכנונית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הסדרת דרכים בגוש 10474 - בסמת טבעון
		מספר התוכנית	20180/ג
	1.2 שטח התוכנית		19,389 מ"ר
	1.3 מהדורות	שלב	• תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	04.11.13
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים**

קואורדינטה X	213,600
קואורדינטה Y	737,750

שכונת זבידאת מזרח - מערב בסמת טבעון

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בסמת טבעון בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
נפה

יזרעאל
בסמת טבעון

זבידאת מזרח

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10474	• מוסדר	• חלק מהגוש		10,11,14-17,28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
50/טב	205, ,311,318,276,277,278,279,280,156,319,348,349,350,351,368,369

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

קרית טבעון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/9564 –	שינוי	תכנית זו משנה את התכניות	4890	08.06.00
ג/190 במ/190	שינוי	ג/9564, ג/במ/190	4720	12.01.99
10/מעמק/טב50 – 10/50	שינוי	10/מעמק/טב50, 10/50	5206	15.07.03
10/מעמק/טב50 – 4/50	שינוי	10/מעמק/טב50, 4/50 וטב/50	5206	15.07.03
טב/50	שינוי	בנושאים הכלולים בתכנית. כל שאר הוראות התכניות ממשיכות לחול.	3798	09.09.90

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	---	15		02.11.09	אדרי' יוסף חביב		
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 500		1	21.09.09	אדרי' יוסף חביב		
נספח תנועה	• מנחה	1: 250		2		אינג' גסאן מזאוי		
נספח עצים בוגרים	• מחייב	1: 500	3	1	15.08.13	זאהר נואטחה		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדר'	יוסף חביב			ועדה מקומית מבוא העמקים		ת.ד. 800 נצרת עילית 17000	04-6468585		04-6551346	

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				ועדה מקומית מבוא העמקים		ת.ד. 800 נצרת עילית 17000	04-6468585		04-6551346	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				פרטיים						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
• עורך ראשי	אדר'	יוסף חביב			ועדה מקומית מבוא העמקים		ת.ד. 800 נצרת עילית 17000	04-6468585		04-6551346
• מודד		זאהר נואטחה					ת.ד. 430 ריינה 16940	6454501		6455192
• יועץ תנועה		נסאן מזאוי					ת.ד. 8064 נצרת 16000	6566475		6566475

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**

הסדרת מערכת דרכים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד מדרך למגורים וממגורים לדרך.
שינוי יעוד מש.צ.פ. לדרך ולמגורים.
שינוי יעוד מדרך למבני ציבור וממבני ציבור לדרך.
קביעת זיקת הנאה לציבור.
קביעת קווי בניין למבנים קיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	19.389
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	6821	267.1	7088.1		
	מס' יחיד	52	2+	54		
מבני ציבור	מ"ר	855.6	12.6	868.2		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל"ר	10-14	מגורים א
			ל"ר	20	מגורים ב
			ל"ר	30	מבנים ומוסדות ציבור
			ל"ר	40	דרך מאושרת
			ל"ר	50-57	דרך מוצעת
			ל"ר	60-62	שביל
			ל"ר	71 70	שטח ציבורי פתוח

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
45.58	8,838	מגורים א		12.37	2,398	מגורים א2 עפ"י ג/9564
				29.68	5,755	מגורים א2 עפ"י ג/טב/50
12.03	2,333	מגורים ב		12.31	2,387	מגורים א*
7.70	1,492	מבנים ומוסדות ציבור		9.52	1,846	בנייני ציבור
2.82	548	דרך מוצעת		1.33	256	דרך מוצעת
1.58	306	שביל		1.54	298	שביל הולכי רגל
29.67	5,753	דרך מאושרת		31.93	6,191	דרך מאושרת
0.62	119	שטח ציבורי פתוח		1.32	258	שטח ציבורי פתוח
100	19,389	סה"כ		100	19,389	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א	
4.1.1 שימושים	
א. על פי מגורים א2 בתכנית מאושרת טב/50	
4.1.2 הוראות	
א. על פי מגורים א2 בתכנית מאושרת טב/50 או ג/9564 בהתאם למגרש הרלוונטי זיקת הנאה למעבר תשתיות תאושר בתא שטח 14 לפי המסומן בתשריט בתא שטח 10 מאושרת זיקת מעבר לרכב, הולכי רגל ותשתיות, כגישה למגרשים, על פי המסומן בתשריט מצב מוצע	

4.2 שם ייעוד: מגורים ב	
4.2.1 שימושים	
א. על פי מגורים א בתכנית מאושרת ג/במ/190	
4.2.2 הוראות	
א. על פי מגורים א בתכנית מאושרת ג/במ/190	

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1 שימושים	
א. על פי מוסדות ציבור בתכנית מאושרת טב/50	
4.3.2 הוראות	
א. על פי מבנים ומוסדות ציבור בתכנית מאושרת טב/50	

4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.4.1 שימושים	
א. ישמש לגנים ציבוריים, גני משחקים לילדים.	
4.4.2 הוראות	
א.	

4.5 שם ייעוד: דרך	
4.5.1 שימושים	
א. תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות גינן וחניה	
4.5.2 הוראות	
א. אסורה בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך	

4.6 שם ייעוד: שביל	
4.6.1 שימושים	
א. תשמש למעבר הולכי רגל ותשתיות	
4.6.2 הוראות	
א.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) *			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א	10,11,12	על פי מגורים א2 בתכנית מאושרת טב/50															
	13	על פי מגורים א2 בתכנית מאושרת 10/מע/מק/טב50/10															
	14	על פי מגורים א2 בתכנית מאושרת 10/מע/מק/טב50/4															
	20	על פי מגורים א בתכנית מאושרת ג/במ/190															
מבנים ומוסדות ציבור	30	על פי מוסדות ציבור בתכנית מאושרת טב/50															

* קווי הבניין הפונים לדרכים יהיו לפי התשריט. שאר קווי הבניין יהיו לפי התכניות המאושרות הקיימות ולפי סעיף מבנים קיימים.

6. הוראות נוספות**6.1. ביוב**

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

6.2. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית

6.4. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

6.5. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978.

6.6. דרכים וחניות

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי לקבלת טופס 4 הינו סימון החניות בשטח המגרש ואישור מפקח בניה על ביצועם בפועל.

6.7. הוראות בנושא חשמלאיסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו אנכי המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של הבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה, ו- 0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 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.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.8 היטל השבחה

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

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.10 חלוקה ורישום

- תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור תשריט/תכנית איחוד ו/או חלוקה התואם למצב המוצע בתכנית.
- יובהר כי אין תכנית זו מקצה קרקע לבעלים ואין תכנית זו מציעה לאחד ולהקצות את השטחים המשתחררים מביטול השטחים הציבוריים, וכי כל ההקצאות ואיחודם יהיה בהתאם לקבוע בחוק ולאחר אישורה של תכנית זו.

6.11 הוראות פיקוד העורף

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

6.12 כיבוי אש

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.13 תנאים למתן היתר בניה

- א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח ובה תסומן גדר בגבול המגרש לכוון שטחי ס ציבוריים (דרכים ש.צ.פ. ש.ב.צ.) הגדר תצופה אבן לכוון השטח הציבורי.
- ב. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

6.14 מבנים קיימים

- הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:
1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.
 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.
 3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחרגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.
- כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.16 הוראות בנושא שמירה על עצים בוגרים

- בשטח יועתקו 55 עצים וייכרתו 21 עצים בודדים לפי נספח העצים. בנוסף- יועתקו 180 עצי זית בשטחי מטעים.
- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה", הינו קבלת רישיון מאת פקיד היערות כדין.
 - ב. העצים שייעודם העתקה- יועתקו בין חדשים דצמבר-פברואר, למקומות הקבועים מראש, בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.
 - ג. לעצים שקוטרים 30 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד ההעתקה)
 - ד. היום יחוייב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	אדרי יוסף חביב	חתימה:	תאריך:	28.11.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	ועדה מקומית מבוא העמקים	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם:	אדרי יוסף חביב	חתימה:	תאריך:	28.11.13
	תאגיד:	ועדה מקומית מבוא העמקים	מספר תאגיד:		
יוזם בפועל	שם:	אדרי יוסף חביב	חתימה:	תאריך:	28.11.13
	תאגיד:	ועדה מקומית מבוא העמקים	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם:		חתימה:	תאריך:	
	תאגיד:	מועצה מקומית בסמת טבעון,	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם:		חתימה:	תאריך:	
	תאגיד:	מ.מ.י.	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם:		חתימה:	תאריך:	
	פרטיים		מספר תאגיד:		