

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19809

שם תוכנית: שינוי בהוראות, מגבלות וזכויות בניה, וקביעת הוראות בדבר תשתיות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מביא העמדה
23-07-2014
נתקבל
עליזה זיים

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

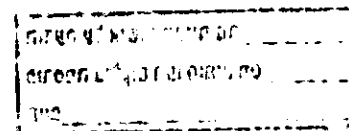
משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
שם תוכנית מס' 19809
לשם התקנת תוכנית בניה החליטה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה על התוכנית
ביום 27.7.14
אישור תוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 19809
פורסמה בילקוס הפרסומים מס'
סיים

דברי הסבר לתוכנית

1. בתקנון תכנית ג/911 לא נקבעו צפיפות יח"ד מותרת וגודל מגרש מינימלי.
 2. בג/במ/190 נקבע כי לא תותר הקמת טרנספורמטור על עמוד, אלא במבנה טרנספורמציה בלבד.
 3. המועצה המקומית מבקשת לקבוע קווי תקשורת תת קרקעיים בתחום תכניות ג/7821 והתכניות ששינו אותה- ג/12282 ו- ג/15319.
 4. תכנית טב/50 קובעת 44%- ו- 50% בנייה באזורי המגורים וכן 2 יח"ד במגרש. תכנית זו מציעה עדכון זכויות והוראות הבנייה למאושר בתכניות באזורים אחרים של בסמת טבעון, וצפיפות יח"ד בהתאם.
- תכנית זו קובעת הוראות בניה למגרשים בתחום תכנית ג/911 ומשנה את הוראות ג/במ/190 בנושא הקמת טרנספורמטורים על עמודי חשמל, ואת הוראות ג/7821 ג/12282 ו- ג/15319 בנושא קווי תקשורת. כמו כן משנה את טב/50 בנושא אחוזי בנייה, מס' קומות מותר וצפיפות יח"ד למגרש ולדונם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומותשינוי בהוראות, מגבלות זכויות בניה, וקביעת
הוראות בדבר תשתיות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

19809/ג

מספר התוכנית

1,014,846 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 23.07.14

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
		קואורדינטה X	214,500
		קואורדינטה Y	738,500
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	שכונות בתחום בסמת טבעון
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	בסמת טבעון
		נפה	יזרעאל
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	בסמת טבעון
		שכונה	זבידאת מזרח, זבידאת מערב, חילף, סעדיה
		רחוב	
		מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10364	מוסדר	חלק מהגוש		5,7
10367	מוסדר	חלק מהגוש	4,5	---
10368	מוסדר	חלק מהגוש		200,382,386,388
10465	מוסדר	חלק מהגוש	-----	4,6
10469	מוסדר	חלק מהגוש	4-8,14-19	1-3,10,13
10474	מוסדר	חלק מהגוש	,7,8,10,11,13-18 ,32,34,36,38,40,42,44,46,47,49 50,53,55,56,63-80	3,15-17 20,28,33,35,37,39,41, 43,45,48,51,52,59
10477	מוסדר	חלק מהגוש		3,12
12312	מוסדר	חלק מהגוש	-----	18
12589	מוסדר	חלק מהגוש	---	1,3,19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12589	10465
12312	12181

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

טבעון, זבולון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
03.02.83 התשמ"ג	2889		• שינוי	911/ג
12.01.99 התשנ"ט	4720	תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המאושרות רק בנושאים הכלולים בה	• שינוי	ג/במ/190
06.01.99 התשנ"ט	4719		• שינוי	7821/ג
21.09.03 התשס"ג	5226		• שינוי	12282/ג
22.07.09 התשס"ט	5979		• שינוי	15319/ג
09.09.90 התש"ן	3798		• שינוי	טב/50

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורד המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדר' יוסף חביב	אדר' יוסף חביב	08.06.10	--		--	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' יוסף חביב	אדר' יוסף חביב	06.01.10	1	--		מחייב	תשריט התוכנית

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											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6551346		04-6468585	ת.ד. 800 נצרת עילית		ועדה מקומית מבוא העמקים			יוסף תביב	אדרי

1.8.2 יזם במפעל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				כסמת טבעון		מועצה מקומית כסמת טבעון				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						בעלים שונים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6551346		04-6468585	ת.ד. 800 נצרת עילית		ועדה מקומית מבוא העמקים			יוסף תביב	אדרי
										עורך ראשי

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 בהוראות, מגבלות וזכויות בניה, וקביעת הוראות בדבר תשתיות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת מס' יח"ד מותר במגרש באזור מגורים בתחום תכנית ג/911
קביעת צפיפות יח"ד מותר לדונם באזור מגורים בתחום תכנית ג/911
קביעת גודל מגרש מינימלי באזור מגורים בתחום תכנית ג/911
קביעת הוראות בדבר הקמת שנאים בתחום תכנית ג/במ/190
תוספת זכויות בנייה ויח"ד באזורי מגורים 1א ו-2א בתחום תכנית טב/50

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,014.846
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	343,041		+ 18,707	324,334	מ"ר	מגורים
	1945		125+	1820	מס' יח"ד	

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	תאי שטח	יעוד
רצועת השפעה של עורק ניקוז משני תאי שטח 10,11	אתר עתיקות תאי שטח 10,11	10,11,12	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

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	אחוזים	מ"ר
100%	1,014,846		
100%	1,014,846		

←

4 יעודי קרקע ושימושים

תכנית זו אינה משנה שימושים. כל השימושים יהיו על פי התכניות המאושרות החלות על השטח.

בתחום רצועות ההשפעה של עורקי ניקוז המסומנים בתשריט לא יותרו כל פיתוח או בניה ללא אישור רשות הניקוז האזורית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמימת (יח"ד) לדיונים נטו	מספר יח"ד מגורש למגורש מינימלי	אחוזי בניה כוללים (%)	סח"כ	שטחי בניה אחוזים		שטח לזכויות הקובעות	עיקרי שדות	עיקרי שדות	מעל לכניסה הקובעות	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת	מתחת לכניסה הקובעות		שטחי בניה	שדות															
<p>כל הזכויות והוראות הבניה יהיו על פי התכנית המאושרת החלטה על תחום התכנית, מלבד אזור מערס מיתלק ואזור מערס מיתלק לא מתלק בתחום הכניסה 911/1 שבחסם לא הוגדרה צפיפות יחיד ועודל מערס מינימלי בתכנית מפורטת מאוחרת ל-50/2009 יהיו זכויות והוראות בניה כמפורט להלן ב- **</p>																						
<p>על פי תכנית מאושרת 911/1</p>																						
<p>על פי תכנית מאושרת 911/1 ועל פי תוספת שטחי שדות כשיטת הועדה המקומית מיום 12.02.02</p>																						
על פי תכנית 50/2009	(1)	3	9 מ' יעוד	2.5 מ' יציאת לבג	35	6	3	100	-	(1)	(1)	20	80	400	11	תוקף לתכנית	450 או כפי שאושר בתשריט לפני מתן תוקף לתכנית	10-13	יעד על פי תכנית מאושרת אחרת			

1. הועדה רשאית להחזיר העברת אחוזי בנייה וקומות ממעל לכניסה הקובעות אל מתחת לכניסה הקובעות.
2. גובה המבנה יימדד ממפלס הרצפה התחתונה.

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

א. תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
ב. בתחום רצועות ההשפעה של עורקי ניקוז המסומנים בתשריט לא יותרו כל פיתוח או בניה ללא אישור רשות הניקוז האזורית.

6.4. הוראות בנושא עתיקות

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

6.5. חניות

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.6. הוראות בנושא חשמל

- א. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום האתרים למבני ציבור, בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר על ידי הועדה המקומית. כמו כן תותר הקמת שנאים על גבי עמודי חשמל בתחום תכנית ג/במ/190
- ב. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומול כבלי חשמל תת קרקעיים, במרחקים הקטנים מ- 2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו, ובמרחקים קטנים מ- 2 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"ו.
- ג. לא יאושרו מיתקנים תת קרקעיים /או עיליים בקרבת או מול כבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנים כבילים) התשכ"ז-1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.
- ד. לא תותר הקמת בנין מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מתח הקו	מרחק מתיל קיצוני של קו קיים
מתח נמוך	2.0 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
מתח עליון 110-150 ק"ו	8-9.0 מ'

6.7 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.

6.8 הוראות פיקוד העורף

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

6.9 כיבוי אש

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

6.10 תנאים למתן היתר בניה

- א. לבקשה להיתר בניה למגורים תצורף תכנית פיתוח ובה תסומן גדר בגבול המגרש לכוון שטחי 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 ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

6.11 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתרי בניה לתוספות בניה מכח תכנית זו למבנים קיימים, יותנו בבדיקת עמידות המבנה הקיים בפני רעידות אדמה ובמידת הצורך יותנה ההיתר בחיזוק המבנה הקיים עם התוספות, כנדרש בתמ"א 38

6.12 תשתיות

בתחום תכניות ג/7821, ג/12282 ו- ג/15319- יהיו קווי התקשורת תת קרקעיים

6.13 הוראות בנושא שמירה על עצים בוגרים

- א) בשטח הפרויקט יועתקו עצי זית בודדים ובמטעים – יבוצע סקר עצים מפורט בשלב הגשת היתרי בניה. כל עצי אורן, ברוש ועצי חורש טבעי בגבולות התוכנית מיועדים לשמירה.
- ב) המרחק בין קו בניין לעץ יהיה 4 מטר לפחות.
- ג) העצים שיועודם העתקה – יועתקו בין חודשים דצמבר-מרץ למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.
- ד) ביצוע העבודות כריתה/העתקה יהיה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדון.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהיה מייד עם אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יוסף חביב	חתימה:	תאריך: 27/7/14
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית מבוא העמקים		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: יוסף חביב	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ועדה מקומית מבוא העמקים		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 24.07.2014
	תאגיד: מועצה מקומית בסמת טבעון		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: בעלים שונים		מספר תאגיד:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
מבוא העמקים

א"ד יוסף חביב
מהנדס הוועדה
רשיון מס' 36693

מוניד זבידאת
יו"ר מ.מ. בסמת טבעון