חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 19804

שם תוכנית: "הרחבת שטח המגורים בשכונת זבידאת מערב"

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19804 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20/05/10 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס הפנר יו"ר הועדה המחוזית
	הודעה על אישור תכנית מס' 19804 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'..... מיום.....

דברי הסבר לתוכנית

*התכנית תואמת לתכנית אב מאושרת ותכנית מתאר שבשלבי הפקדה.**(שביזמת משרד הפנים)***

תכנית זו באה לייעד את יתרת שטח חלקה 7 הצמודה למגורים קיימים לצורך מתן פתרון לזוגות צעירים של השכונה שהינם מחוסרי דיור כיום

התכנית צמודת דופן וחלה על שטח חקלאי הכלוא בין מגורים מאושרים לשצ"פ מאושר.
התכנית אינה סותרת את תמ"א 35 או כל תמ"א אחרת

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית	"הרחבת שטח המגורים בשכונת זבידאת מערב"
מספר התוכנית	ג/19804

1.2 שטח התוכנית

8.37 דונם

1.3 מהדורות

שלב	• מתן תוקף
מספר מהדורה בשלב	*1*
תאריך עדכון המהדורה	*7/2/2014*

יפורסם ברשומות

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
לפי סעיף בחוק	•
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	212,600
קואורדינטה Y	738,000

1.5.2 תיאור מקום

שכונת זבידאת מערב-בכניסה מערבית לבסמת טבעון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית	בסמת טבעון
התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
נפה	*צפון*

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב	בסמת טבעון
שכונות	*שכונת זבידאת מערב*
רחוב	ל"ר
מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10473	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	*7,6*

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/1111	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו,כל יתר הוראות התכנית המאושרת ממשיכות לחול.	*3871*	*30.4.91*
ג/9601	• שינוי		*4915*	*5.9.2000*

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	ל"ר	19	ל"ר	7/2/2014	זהבי איתי		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:500	1	ל"ר	7/2/2014	זהבי איתי		
נספח עצים בוגרים	• מחייב	1:500	1	ל"ר	9/8/2012	זהבי איתי		
נספח ביוב ולוח זמנים לביצוע	• מנחה	1:1250	1	ל"ר	7/2/2014	עמוס דנק		

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	גוש/ חלקה(*)
	ל"ר	*ל"ר*		*מו"מ בסמת טבעון*	*ל"ר*	בסמת טבעון ת.ד. 6030 , 36008	04-9836769	*ל"ר*	04-9836769	*ל"ר*	
	מוחמד זבידאת ופרטיים	*02052128*	*ל"ר*	*ל"ר*	*ל"ר*	זבידאת, בסמת טבעון ת.ד. 6030 , 36008	04-9832403	*ל"ר*	04-9531595	*ל"ר*	

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
	מוחמד זבידאת ופרטיים	*02052128*	*ל"ר*	*ל"ר*	*ל"ר*	זבידאת, בסמת טבעון ת.ד. 6030 , 36008	04-9832403	*ל"ר*	04-9531595	*ל"ר*

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	*ל"ר*	*בעלים שונים*		*ל"ר*	*ל"ר*	זבידאת, בסמת טבעון ת.ד. 6030 , 36008	04-9832403	*ל"ר*	04-9531595	*ל"ר*
	ל"ר	*ל"ר*	*ל"ר*	*מו"מ בסמת טבעון*	*ל"ר*	בסמת טבעון ת.ד. 6030 , 36008	04-9836769	*ל"ר*	04-9836769	*ל"ר*

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	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	זהבי איתי	058498239	086522	*ל"ר*	*ל"ר*	משב ציפורי 12 17910	04-6456678	052-4733052	04-6456678	itay@zehavy.com
• מודד	גאודט	*טאהא זידאן*	*ל"ר*	*712*	*ל"ר*	*ל"ר*	כפר מנדא,ת.ד. 486 מיקוד 17907	04-9863410	*ל"ר*	04-9863408	Taha_wtz@netvision.net.il
• יועץ ביוב	מהנדס	*עמוס דנק*	*ל"ר*	*644*	*ל"ר*	*ל"ר*	ת.ד 3280חיפה 31032	04-8207944	*ל"ר*	04-8207942	amosd@012.net.il

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.

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

הרחבת שטח המגורים בשכונת זבידאת מערב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי למגורים.
2. שינוי יעוד ממגורים וחקלאי לשצ"פ.
3. הסדרת דרך גישה וקביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
3. קביעת הוראות בניה כולל הוראת סביבתיות והגבלות נופיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8.37

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	*4976 מ"ר*	**+2623**	7599	---	
	מס' יח"ד	19	+16	35	---	

<u>הערה:</u> 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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע,תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח		תאי שטח כפופים			
מגורים ב'	101-102					
שצ"פ	502					
דרך מוצעת	602					
דרך מאושרת	601					

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 מאושר				מצב מוצע		
יעוד	דונם	אחוזים		יעוד	דונם	אחוזים
מגורים ב'	3.11	37.1	⇦	מגורים ב'	5.81	69.4
שצ"פ	0.92	11.0		שצ"פ	1.2	14.4
דרך מאושרת	0.54	6.5		דרך מאושרת	0.54	6.5
דרך מוצעת	--	--		דרך מוצעת	0.82	9.7
קרקע חקלאית	3.8	45.4		קרקע חקלאית	---	---
סה"כ	8.37	100		סה"כ	8.37	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב

4.1.1	**שימושים**	
א.	בתא שטח מס' 102 השימושים הינם בהתאם לתכנית מאושרת ג/9601 (עפ"י אזור מגורים א) בתא שטח מס' 101 השימושים יהיו למגורים,משרדים ועסקים לבעלי מקצוע המתגוררים בבתים,אכסון כפרי (צימרים).	
4.1.2	**הוראות**	
א.	**תשתיות**	לא יוצא היתר אלא לאחר בצוע תשתיות כולל ביוב,מים,חשמל ודרכים
ב.	**הוראות עצוב אדריכלי -תא שטח מס' 101**	1. גימור כל חזיתות המבנה כולל מבנים על הגג יהיו מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים.יאסר שמוש בטיח זרוק (שפריץ) גס. 2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בהיתרי הבניה לחזיתות הבנין ויותקנו בהתאם, כולל הכנה לניקוז מוסדר מכל יח' מזגן אל שוחות הניקוז של הבנין או להשקייה מסודרת,כתנאי וחלק מההיתר.במזגנים מפוצלים המעבה יוסתר בעצוב התואם את המבנה. 3. מיקום מרזבים,צנרותביוב ומים וקוי חשמל ותקשורת יקבע בהיתר,יסומן בהיתרי הבניה בחזיתות המבנים. לא יותרו קווים כנ"ל אלא בהתאם. 4. לכל גג או מרפסת שטוחים תותר יציאה במדרגות ויותקן מעקה בטיחותי סביב עפ"י תקנות התכנון והבניה.תותר הקמת פרגולה לפי התקנות התקפות. 5. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח המגורים. 6. קולטי שמש ישולבו בבנין לפי פרוט בהיתר הבניה. בגג משופע ישולבו בשפוע הגג והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג בכל מקרה הדוד יהא מוסתר וישולב בתכנון הגג. 7. לא תותר התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון הכלול בהיתר שיכלול מסתורי כביסה בנויים וגגונים מתאימים.
ג.	**זיקת הנאה למעבר רכב**	השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה לרכב, ירשם בטאבו כזיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל לטובת תאי שטח מס' 102-101.
ד.	**הוראות לאכסון כפרי- תא שטח מס' 101**	א. מגרשים עד 600 מ"ר יותר להקים עד 2 יח"א כחלק מבנין המגורים.במגרשים מעל 600 מ"ר תותר הקמה של יח"א במבנים נפרדים. ב. יח"א לא יחשבו כיח"ד נוספות. ג. שטח הבניה ליח"א יחשב כחלק מסה"כ שטח עיקרי. ד.בנוסף,יחולו על יח"א גם ההוראות הבאות : 1.יח"א תהיינה במבנה נפרד או צמוד לבנין המגורים ובלבד שתכלול כניסה נפרדת מן החוץ,ללא מעבר בין יח"א או בין הבית מגורים. 2.שטח כל יח"א יהיה בין 18 מ"ר ל-36 מ"ר שטח עיקרי נטו. כל יח"א תכלול לפחות חדר אחד בשטח מינ' של 14 מ"ר נטו. 3.כל יח"א תכלול שרותים וחדר רחצה צמוד ששטחו כלול בשטח הכולל של היחידה כאמור לעיל. 4. יחידות אירוח יתוכננו לפי תקנים פיסיים של משרד התיירות.
ה.	**הוראות בינוי ופתוח תא שטח 101**	הוצאת היתר בניה באזור המגורים מותנה באשור הוועדה המקומית לתכנית בינוי בקנ"מ 1:500 שתכלול חלוקה למגרשים,העמדת בנינים,הסדרת גישה וחניות,מפלסים סופייסבמדרשים,שטחי גינון,מעברים להולכי רגל,חבור מתקני תשתיות,רכוז אשפה,גדרות,גגות,חמרי בנין וחמרי גמר. תכנית הבינוי תכלול הנחיות ליצירת תמונת בינוי מתואמת עם הנחיות הבינוי לשכונות בסמת טבעון.

4.2 שם ייעוד: שצ"פ

4.2.1	**שימושים**	
א	על פי המפורט בתכנית מאושרת ג/9601 .בשטח זה יותר גינון,פיתוח ומתקני תשתית בלבד. אסורה כל בניה בשטח זה.	

4.3 שם ייעוד: דרכים

4.3.1	**שימושים**	
א	תשמש דרך גישה לכלי רכב והולכי רגל ולתשתיות למיניהם. **אסורה כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.**	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים																
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת(1)		סה"כ שטחי בניה למגרש מינימלי	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ יח"ד לתא השטח כולו	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר) (2)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (3)			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ב	101	450	100%	20%	--	--	540 מ"ר	120	16	6	40%	12	3	--	5	3	3	5
	102	בהתאם לתכנית מאושרת ג/9601 (כמגורים א')																
שצ"פ	502	1200	בהתאם לתכנית מאושרת ג/9601															

(1) תותר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה ומס' קומות לא ישתנה.
(2) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג .(ואינו כולל מתקני תשתית כגון דוד שמש וכד').
(3) קווי בנין למבנים קיימים יהיו בהתאם לסעיף מבנים קיימים
(4). תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי- וצידי 0 ובהסכמת השכן הגובל ובלבד שניקוז הגג יהא לכוון מגרש המבקש.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.1.1	א. חזיתות המבנה יאושרו ע"י מהנדס הוועדה כתנאי להיתר בניה. ב. לא יוצא היתר אלא לאחר תיאום מוקדם עם רט"ג ,סימון מיקום המגרשים בשטח ואישור רשות שמורות הטבע והגנים בנושא העתקת עצים מוגנים למקום סמוך. ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון חניה מלא בפועל ובצוע פתוח סביבתי-כולל קירות גבול. ד. חלק מחזית הבניין תצופה באבן או חומר קשיח אחר לאישור מהנדס הוועדה. ה. לא יוצא היתר למס' יח"ד קטן מהמותר במגרש אלא לאחר המצאת תכנית העמדה של יח"ד העתידיות וחישובים סטטיים של המבנה האמור לשאת את היח"ד הנ"ל, לאישור מהנדס הוועדה. ו. לא תותר בניית גג רעפים למבנה שאינו כולל את כל מס' יח"ד המותר במגרש. ז. לא ינתן טופס 4 אלא לאחר ביצוע הגדרות בגבול המגרש-חומר גמר לחזית הרחוב יהיה בתאום עם מהנדס הוועדה. ח. **תנאי לביצוע התכנית-ביצוע כל התשתיות כולל דרכים,ביוב ומים ודרכים.** ט. לא ינתן טופס 4 אלא לאחר בצוע טיח חיצוני לכל המבנה.
6.1.2	תנאי להוצאת היתר בניה הינו בצוע בפועל של הריסת המבנים המיועדים להריסה בתא שטח/מגרש רלוונטי.
6.1.3	תנאי להוצאת היתר בניה בתחום שמורת יער- אשור פקיד היערות לפי פקודת היערות .
6.1.4	הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאחר תיאום והסכמה עם משרד הבריאות,תנפיק היתרי בניה רק במידה ותתקבל התחייבות של תאגיד המים והביוב האזורי על סיום כל העבודות הנדרשות במועד שיהיה לפני סיום עבודות הבניה של הבתים הראשונים בשכונה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 פיקוד העורף

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

6.4 חניות

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.

6.5 תשתיות

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

2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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

6.6 חלוקה ורישום

א. תנאי להוצאת היתר בניה הינו קיומו של תשריט/תכנית אחוד/ו/או חלוקה מאושר כדין.
ב. רשום החלוקה יהיה בהתאם לחוק.

6.7 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו –תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו –כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו		20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.
אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מיוננת 2006)

6.8 מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית .ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
ד.תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטמציה למבנה הקיים . תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

6.9 תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו,כולל עבודות עפר ופריצת דרכים,יהיה אשור תכניות כוללות לביוב,מים,ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.10 מבנים להריסה

תנאי להוצאת היתרי בניה הינו הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתא שטח/מגרש הרלוונטי.

6.11 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.12 טיפול בעצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כעצים לשימור, עצים להעתקה או עצים לעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

א. בהתאם לאישור קק"ל, 25 עצים יישמרו, 28 עצי זית יועתקו, 3 עצים ייכרתו. עצי הזית יועתקו בליווי אגרונום מומחה בתחום. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה.

ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ,יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח,כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית,לרבות סימון רדיוס צמרת העץ,ככל שידרש.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.

ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

ו. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור.

1.עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ,ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ'. שטח זה, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

3. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעיים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו,לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה,תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור,יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

5. במקרים מיוחדים בלבד,בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר,לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לעצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חוו"ד בכתב מפקיד היערות.

ז. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנרוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

6.13 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

א. תכנון השטח הציבורי הפתוח, בתחום התוכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.14 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו – הינו 3 שנים.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מוחמד זבידאת משפחת זבידאת		מספר תאגיד:

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית בסמת טבעון מוניר זבידאת יו"ר מ.מ בסמת טבעון		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: זהבי איתי	חתימה:	תאריך: 17/2/2014
	תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מוחמד זבידאת משפ' זבידאת		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: משפ' זבידאת מו"מ בסמת טבעון מוניר זבידאת יו"ר מ.מ בסמת טבעון		מספר תאגיד:

. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: _ג/19804 שם התוכנית:__"הרחבת תחום המגורים-זבידאת מערב"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 7/2/2014 חתימה: _____

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		V
		אם כן, פרט: _		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית [1]	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת[2].	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

[1] מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
[2] יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?[3]		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		V
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי (5)		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		V
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		V
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		V
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		V
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		V
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		V
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		V
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		V
שמירה על עצים בוגרים (7)		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	V	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג- 2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.
(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.
(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה זהבי איתי (שם), מספר זהות _058498239_,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19804 ששמה "הרחבת תחום המגורים,זבידאת מערב" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ **תחום מומחיותו והכשרתו** **הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

   כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכל זהבי איתי 086522 ר.מ

_____ _____17/2/2014____
חתימת המצהיר תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אינג' עמוס דנק_(שם), מספר זהות 060983605,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _ג/19804_ ששמה הרחבת תחום מגורים,זבידאת מערב " (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מים וביוב__ ויש בידי תעודה מטעם_____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 2149

<u>או לחילופין (מחק את המיותר):</u>

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני ערכתי את הנושאים –נספח ביוב___בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אינג' עמוס דנק
ת.ד. 3280
חיפה מיקוד 31032

_____ חתימת המצהיר

17/2/14 תאריך

הצהרת המודד

<u>הערה</u>: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/19804

<u>רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר</u>:

☐ מדידה גרפית.
☒ קו כחול **(בלבד)** ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול **(בלבד)** ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 20/1/16 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך
[illegible]	71	טאהא [illegible] הנדסה ומדידה בע"מ ח.פ. 5897[illegible]	15/3/16

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: _ג/19804_ שם התוכנית: "הרחבת תחום המגורים-זבידאת מערב"
עורך התוכנית: _אדר' זהבי איתי__ תאריך: 7/2/2014 חתימה: _____

[redacted] יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות [redacted]			
מספר תוכנית מופקדת	**סטטוס טיפול בתוכנית**	**מספר ילקוט פרסומים**	**תאריך**
ג/18046	בשלבי הפקדה		

שימו לב!: 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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	**החלטה**	**תאריך ההחלטה**
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		