



**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו באה להרחיב שטח למבנים ומוסדות ציבור על מנת לספק מגרש מינימאלי לייעוד לפי תקנון התכנית המאושרת בתחום התכנית גו' 9601. בתקנון התכנית הני"ל יש אזכור בטעות לשני ייעודי קרקע שהם בעצם אותו הייעוד עם אותם השימושים : בטבלת הזכויות נרשם כמבני ציבור ובתשריט ובטבלת השימושים נרשם מרכז אזרחי. בתכנית שלנו הייעוד נקבע כמבנים ומוסדות ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת שטח למבני ציבור זבידאת מערב	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
35/9601/ממעמק/10	מספר התוכנית		
2,298 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 1	מספר מהדורה בשלב		
14.04.13	תאריך עדכון המהדורה		
• תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מקומית			
• 3א62(א)3	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 212475  
קואורדינטה Y 737300

1.5.2 תיאור מקום דרום זבידאת מערב

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בסמת טבעון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

יורטס ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10476	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	1,4

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
לייר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5.09.2000	4915	כפופה לכל הוראותיה של תכנית ג/9601 שלא שוננו מכוח תכנית זו	• שינוי	ג/9601
30.04.91	3871		• שינוי	ג/1111

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		חכם דביאת	18.11.2011		14		• מחייב	הוראות התוכנית
		חכם דביאת	18.11.2011	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוגדרים על המהייתם 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	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6551346		04-6468585	נצרת עילית רח' ציפורן		רשות מקומית				

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9531398		04-9832403	בסמת טבעון		רשות מקומית				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				נצרת עילית		רשות מקומית ממ"י ואחרים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Hakam_dbiat@yahoo.com	153 46517238	050 9434349	04-6517238	כפר כנא ת.ד. 815		רשות מקומית	116600	036433514	036433514	חכם דביאת	אדריכל
	04-6015777	050 5374732	04-6568886	יפיע ת.ד. 307						איהאב זועבי	מודד

**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**

הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למבנים ומוסדות ציבור

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2,298 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2198	+784	1414	מ"ר	מרכז אזרחי/
		---	---	---	מסי יח"ד	מבנים ומוסדות ציבור

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
		30	דרך מאושרת
	לי"ר	20	מבנים ומוסדות ציבור

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**

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
52.18	1199	דרך מאושרת	1199	דרך מאושרת
47.82	1099	מבנים ומוסדות ציבור	707	מרכז אזרחי
			392	קרקע חקלאית
100	2298	סה"כ	2298	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
לפי מרכז אזרחי/מבני ציבור בתכנית מס' ג/9601 שבתוקף	.א
הוראות	4.1.2
לפי מרכז אזרחי/מבני ציבור בתכנית מס' ג/9601 שבתוקף	.א

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	צידוי- שמצלי	צידוי- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח הא השטח	צפיפות (יח"ד) לדונם נסו	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעות	מעל מפלס הקובעות							מתחת לכניסה הקובעות	שטחי לכניסה			
												שרות	עיקרי	1000	20	מבנים ומוסדות ציבור

על פי מרכז אזרחי (מבני ציבור) בתכנית ג/9601 שבתוקף

**6. הוראות נוספות**

כל הוראות תכנית ג/9601 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו

**6.0 מים ביוב ניקוז**

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
3. תנאי לקבלת היתר בניה תבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית

**6.1 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.

**6.2 דרכים וחניות**

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

**6.3 הריסה**

מבנה/גדר המסומן הריסה חינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

**6.4 תנאי טופס 4**

תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת החקמה של הגדר בגבול הדרומי של התכנית, ותחזרת מצב השטח לקדמותו בתחום שמחוץ לגבולות המגרש.

**6.5 עצים בוגרים**

יוזם התכנית מחוייב בנטיעת עץ חילופי עבור העץ המיועד לכרייתה בתכנית זו. ביצוע עבודת הכרייתה יהיה לאחר קבלת היתר בנייה ורשיון כרייתה כחוק.

**6.6 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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

מחזיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

--	--	--

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת כבלי חשמל 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 תנחיות עם חברת החשמל.

### 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 המיוגון 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 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 יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

### 6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

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

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע ל"ר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית - תוך 3 שנים

**8. חתימות**

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מבוא - העמקים**

אדר יוסף תלבי  
מהנדס היועץ  
רשיון מס' 36693

מגיש התוכנית	שם: יוסף תביב	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית מבוא העמקים		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: חכם דביאת	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מועצה מקומית בסמת טבעון		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מ.מ.י.		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: פרטיים		מספר תאגיד:
	תאגיד:		מספר תאגיד: