



## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר קוי בניין ולשנות תכנית בינוי מאושרת לצורך הקמת בית עם ולימודי דת. התכנית מחלקת את יעוד הקרקע "מסחר ומבני ציבור" לשני תאי שטח ואת הוראות הבינוי בהתאם, על מנת לשווק את המגרשים בהתאם לנהלי רמ"י. (ובכפוף להוראות ג/20095 סעיף 1.2.14 ב'). התכנית משנה את גבולות יעוד הקרקע ללא שינוי סה"כ גודל יעוד הקרקע על מנת להסדיר בניה קיימת של בית העם בפינה הדרום מזרחית של המתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בנין והוראות בינוי, מרכז ציבורי-בסמת טבעון

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

257-0367433

מספר התכנית

9.228 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

213225 קואורדינאטה X

737817 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום זבידאת מערב בסמת טבעון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמת טבעון - חלק מתחום הרשות: בסמת טבעון

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בסמת טבעון

שכונה זבידאת מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10474	מוסדר	חלק		82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
20095/ג	801,401

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/03/2014	4365	6769	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20095 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20095



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	05/06/2016	איתי זהבי	09/06/2016	נספח בינוי	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500	1	14/11/2016	זאהר נואטחה	14/11/2016	נספח חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/03/2016	איתי זהבי	29/03/2016	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בסמת טבעון	בסמת טבעון	בסמת טבעון		04-9836769	04-9531595	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בסמת טבעון	בסמת טבעון	בסמת טבעון		04-9836769	04-9531595	

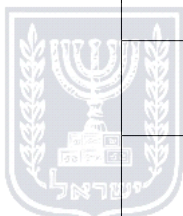
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מ.מ.י		מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	03-9533333	02-5456058	
אחר			מ.מ.מ בסמת טבעון	בסמת טבעון	בסמת טבעון		04-9836769	04-9531595	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
	מודד	זאהר נואטחה	815	זאהר את נאהדה נואטחה בע"מ	ריינה	ריינה		04-6454501	04-6455192	zاهر@rannet.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

חלוקה למתחמים, איחוד וחלוקה ליעודי קרקע ושינוי בהוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין באופן נקודתי למבנה בית העם או לימודי הדת לקו בנין 0 במקום 3 לפי סעיף 62א(א)4.
2. תיקון תכנית בינוי בהתאם לפי סעיף 62א(א)5.
3. חלוקת המתחם ל-3 מגרשים. לפי סעיף 62א(א)1.
4. שינוי גבולות יעודי קרקע ללא שינוי בסה"כ שטח כל יעוד.
5. תוספת שטחי שירות לחניה תת קרקעית לפי סעיף 62א(א)15.
6. שינוי מס' קומות וגובה מותר במגרש 801B מ-2 ל-3 קומות (15מ') לפי סעיף 62א(א)4.
7. קביעת זכות מעבר לרכב ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 62א(א)19.
8. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

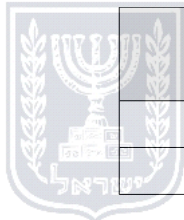


תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

9.228

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

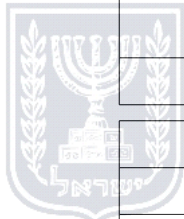
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	עָרָךְ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי.	2,430			2,430	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
ללא שינוי.	400			400	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	801A, 801B, 801C	זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	801A, 801B, 801C
שטח ציבורי פתוח	401	שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38**3.2 טבלת שטחים****מצב מאוסר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5,081	55.07
שטח ציבורי פתוח	4,146.27	44.94
סה"כ	9,227.27	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5,082.09	55.07
שטח ציבורי פתוח	4,146.27	44.93
סה"כ	9,228.37	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	1,884.50
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	24,932.28

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית ג/20095 המאושרת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> כל התנאים המפורטים בתכנית ג/20095 המאושרת יחולו על שטח זה.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למימוש הזכויות בבניה על קו בנין 0 הינו טיפול מלא בגמר הקיר הבנוי בקו בנין 0, כולל חומרי גמר.
ג	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b> תנאי לקבלת טופס 4 למבנה במגרש 801A הינו השלמת סלילה של הרמפה לירידה לחניה ושל החניה התפעולית והגישה אליהן- בתחום מגרש 801B, בתאום עם המועצה המקומית בסמת טבעון.
ד	<b>הוראות בינוי</b> תנאי להיתר בשטח זה הינו אשור תכנית בינוי מפורטת הכוללת העמדה, תנועה וחניה כולל חניה תת קרקעית, גינון ופיתוח שבילים ומעברים ותשתיות.
ה	<b>הוראות בינוי</b> נספח הבינוי מחייב בנושא זיקת ההנאה למעבר ולחניה בתחום המגרשים. יותר שינוי במיקום זיקת ההנאה למעבר ולחניה בתנאי שישמר הרוחב של זכות המעבר ושמי מקומות החניה הכולל לא יפגע. חניה- לא יוצא היתר בניה אלא לאחר מתן פתרון חניה למבנה המוצע. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה מסחרי הינו הקצאת מקומות חניה על פי התקן ומתן פתרון חניה לכלל השימושים המאושרים במגרש במימוש מלא של זכויות הבניה.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים בתא שטח זה יהיו בהתאם לתכנית ג/20095 המאושרת. לא תותר כל בניה בשטח זה אלא בהתאם להוראות תכנית ג/20095.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> בהתאם לתכנית ג/20095 המאושרת.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
										מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
(7)	(7)	(6)	(6)	(5) 1	(5) 2	(5)	(4)	(3)	(2) 80	(1)	(1)	1000	1111	801A	מסחר ומשרדים	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	(6)	(6)	(5) 1	3	15	(4)	(3)	(2) 80	(5)	(5)	500	2690	801B	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	(7)	(7)	(5) 1	(5) 2	(5)	(5)	(5)		(5)	(5)	500	1280	801C	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3							(8) 30				401	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי שרות שנוספו מכח תכנית זו לחנייה תת קרקעית בלבד. כל שמוש בשטחי שרות אלה למטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה למסחר ומשרדים הינם בהתאם לתכנית מאושרת ג/20095. לפי שימוש מסחר ומשרדים ללא שינוי.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לצורך חניון תת קרקעי בלבד.
- (3) זכויות הבניה הינם בהתאם לתכנית מאושרת ג/20095 בתוספת 80% לחניון תת קרקעי.
- (4) ע"פ תכנית ג/20095. בקומת החניה התת קרקעית תותר תכסית 80%.
- (5) ע"פ תכנית ג/20095 ללא שינוי.
- (6) קווי הבנין הינם בהתאם לקו אדום מקווקו בתשריט. במקום בו מסומן קו בנין מותר 0, תותר הקמת המבנה על קו 0 או במרחק 3 מ' ומעלה מגבול המגרש..
- (7) קווי בנין הינם בהתאם לתכנית מאושרת ג/20095, או לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>כל יתר התנאים יהיו בהתאם לתכנית ג/20095. תכנית זו כפופה לנספח התנועה של ג/20095, בשינויים המחוייבים מכח תכנית זו.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 פסולת בניין</b></p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תשתיות</b></p> <p>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 באישור רשות הניקוז האזורית ובהתאם לנספח הניקוז לתכנית ג/20095. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, רשות הניקוז והגורמים המוסמכים לכך. 4. דרכים: תנאי למתן טופס 4 הינו הסדרת דרך הגישה ומקומות החניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>התכנית כוללת חלוקה תכנונית למגרשים, תנאי למתן היתרי בניה-התאמת המגרשים למאושר בתכנית זו. תתאפשר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי. תחול חובת רישום של זיקת ההנאה המסומנת במצב מוצע בגין זכות המעבר וחניה לרכב בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 ג', ותא שטח 801A ירשם כחלקת רישום נפרדת.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.8</b></p>

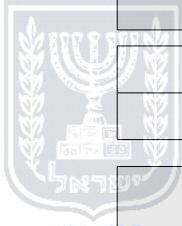
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לתכנית ג/20095.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו - מידית עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית בסמת טבעון 5000000		סוג: רשות מקומית
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית בסמת טבעון 5000000		סוג: רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 5120000		סוג: בבעלות מדינה
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ. בסמת טבעון 501500318		סוג: אחר
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איתי זהבי 314375397		סוג: עורך ראשי

