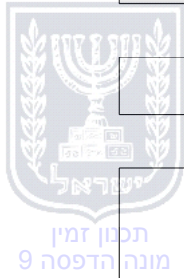


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0407361

שינוי בהוראות בינוי, בית עאהד סעדי - בוסמת טבעון



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית נערכה לצורך קביעת קווי בנין ושינוי תקנוני בתכנית 057-0279224 בנושא תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בינוי, בית עאהד סעדי - בוסמת טבעון

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

257-0407361

מספר התכנית

0.600 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף
קטן 9היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	214800
קואורדינאטה Y	738750

1.5.2 תיאור מקום

שכונת סעדיה

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

שכונה

צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10366	מוסדר	חלק	491	590

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 6265	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6265 ממשיכות לחול.	4814	763	31/10/1999
ג/ 7512	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7512 ממשיכות לחול.	4212	3235	05/05/1994
257-0279224	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0279224 ממשיכות לחול.	7171	2183	23/12/2015



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				טאהא טאהא			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טאהא טאהא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	11/01/2017	טאהא טאהא	11/01/2017	בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/01/2017	טאהא טאהא	11/01/2017		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

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
	פרטי	עאהד סעדי			בסמת טבעון	(1)		04-9531676	04-9531676	Ihabsaadi66@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בוסמת טבעון

מיקוד 36008

ת.ד. 6387.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאהד סעדי			בסמת טבעון	(1)		04-9531676	04-9531676	Ihabsaadi66@hotmail.com

(1) כתובת: בוסמת טבעון

מיקוד 36008

ת.ד. 6387.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עאהד סעדי			בסמת טבעון	(1)		04-9531676	04-9531676	Ihabsaadi66@hotmail.com

(1) כתובת: בוסמת טבעון

מיקוד 36008

ת.ד. 6387.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	טאהא טאהא	712	טאהא זידאן שירותי הנדסה ומדידה בע"מ	כפר מנדא	כפר מנדא (1)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@01 7.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	טאהא טאהא	712	טאהא זידאן שירותי הנדסה ומדידה בע"מ	כפר מנדא	כפר מנדא (1)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@01 7.net.il

(1) כתובת: כפר מנדא 17907 - ת.ד. 486.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי בהוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת התנאים למתן היתר בניה.

הסדרת קווי בנין.

שינוי בהוראות בניה לצורך בניית קיר תומך בגובה מעל 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.6

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים ב'	491

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים ב'	491
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	491

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	131	21.83
מגורים ב'	469	78.17
סה"כ	600	100

מצב מוצע

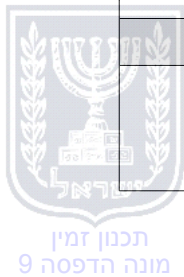
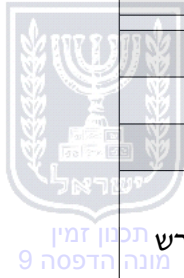
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	136.24	22.70
מגורים ב'	463.91	77.30
סה"כ	600.15	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם למגורים א' בתכנית מאושרת ג/7512
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין קו בנין תחתי / תת-קרקעי הינו עבור הקומה הכי תחתונה ועבור מדרגות מוצעות בחזית המגרש ועבור מבנה החנייה המקורה.
ב	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת קיר תומך לדרך בגובה של 4.0 מ' בתוספת גדר בטיחות מעליו

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							עיקרי	שרות		גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(3)	(2)	(1)	(1)	(1)	469	491	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	(1)	(1)	(1)	(1)	(3)	(2)	(1)	(1)	(1)	469	491	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי תכניות ג/7512 ו- ג/6265 עבור אזור מגורים א'.

(2) על פי תכניות ג/7512 ו- ג/6265 עבור אזור מגורים א'

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר.

(3) על פי תכנית 257-0279224.

(4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

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

6.2**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 תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך ?	תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך ?	תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו		--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו		--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך		0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה		3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל		--
י. ארון רשת		1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד		3.00 מ'	--

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

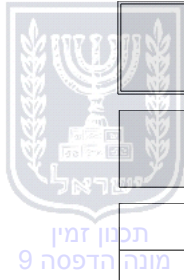
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי



6.2	חשמל
	חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.3	ניהול מי נגר
	מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413
6.5	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
6.6	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	היתר בניה יבוצע בשני שלבים במסגרת בקשה להיתר אחד. שלב א- ביצוע ההריסות בתחום המגרש על פי המסומן בתשריט, או שתופקד ערבות להריסה, והסדרת מקומות חנייה תקינים בתחום המגרש בהתאם לנספח הבינוי. שלב ב- השלמת הבניה בהתאם להיתר
6.8	תשתיות
	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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.

6.9 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מיידי עם אישורה
--



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עאהד סעדי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: עאהד סעדי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עאהד סעדי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: טאהא טאהא	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: טאהא זידאן שירותי הנדסה ומדידה בע"מ 514875897		חתימה:

