

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0423780

שינוי בהוראות בניה-בסמת טבעון

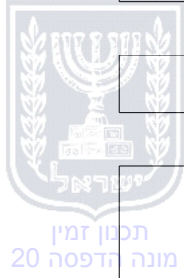
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא שינוי בקו בניין ובגובה מבנה למתן לגיטימציה לבניין קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בהוראות בניה-בסמת טבעון

ומספר התכנית

257-0423780

מספר התכנית

0.676 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 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4 א

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

קואורדינאטה X 214725

קואורדינאטה Y 739600

1.5.2 תיאור מקום בצפון מערב הישוב, נשען על כביש מס' 8.**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 צפון מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12685 | מוסדר | חלק | 20 | 64 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 12685 | 10364 |

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ג/ 6706 | 61 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 17/04/1997 | 3015 | 4512 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6706 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 6706 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | חמדאן אמארה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | חמדאן אמארה | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 08/04/2017 | חמדאן אמארה | 30/01/2017 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 08/04/2017 | חמדאן אמארה | 30/01/2017 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

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 | דאוד עליסאת | | | בסמת טבעון | (1) | | | | |
| | פרטי | מוחמד עליסאת | | | בסמת טבעון | (1) | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בסמת טבעון.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|---------------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | דאוד עליסאת | | | בסמת טבעון | (1) | | | | |
| פרטי | מוחמד עליסאת | | | בסמת טבעון | (1) | | | | |

(1) כתובת: בסמת טבעון.

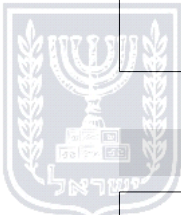
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|--------------|---------------|----------|---------------|------|-----|-------|-----|-------|
| בעלים | דאוד עליסאת | | | בסמת טבעון | (1) | | | | |
| בעלים | מוחמד עליסאת | | | בסמת טבעון | (1) | | | | |

(1) כתובת: בסמת טבעון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------|------------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | עורך ראשי | חמדאן אמארה | 42679 | | נצרת עילית | (1) | | 04-6898108 | 04-6898116 | tapozim.arc@gmail.com |
| | מודד | אליאס אוסאמה | 691 | | נצרת | (2) | | 04-6452501 | 04-6562268 | usama_elias@bezeqint.net |

(1) כתובת: נצרת עילית מיקוד 17000 ת.ד.: 11886.

(2) כתובת: מיקוד: 16000 ת.ד.: 2201 רח' נמסאוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

- שינויים מקומיים בקו בניין צידי
- קביעת קו בנין קדמי וצדדי 0 עבור גשר חניה ומחסן.
- שינוי בגובה מבנה מותר
- קביעת הוראות בנוגע להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.676

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

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 200 |
| מגורים א' | 100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|------------|----------------|
| חניה | מגורים א' | 100 |
| מבנה להריסה 2 | דרך מאושרת | 200 |
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 100 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | דרך מאושרת | 200 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים א' | 100 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|------------|------------|
| אזור מגורים א' | 627 | 92.75 |
| דרך מאושרת | 49 | 7.25 |
| סה"כ | 676 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------|---------------|--------------|
| דרך מאושרת | 48.35 | 7.16 |
| מגורים א' | 627.24 | 92.84 |
| סה"כ | 675.59 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | א. בתי מגורים חד ודו משפחתיים ב. מבנה עזר לחניה |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | דרכים |
| | אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל 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 | | | | |
| | | | | | | ציד-י ימני | ציד-י- שמאלי | אחורי | קדמי | עיקרי | שרות | עיקרי |
| (2) | | (1) 12.1 | 3 | 50 | 105 | % | % | 20% | 85% | 627 | 100 | מגורים אי |

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) הכניסה הקובעת הינה הקומה התחתונה של המבנה.
- (2) לפי קו אדום מקווקו בתשריט , קו בנין תת קרקעי הינו למחסן ומדרגות במפלס 0.00, ולמחסן במפלס (-3.81).
- (3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט , קו בנין תת קרקעי הינו למחסן ומדרגות במפלס 0.00, ולמחסן במפלס (-3.81).



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|--|
| 6.1 | הוראות בדבר תנאים להיתר בניה |
| | כל שאר ההוראות תהיה בהתאם לתכנית מס' ג/6706 המאושרת. |
| 6.2 | עתיקות |
| | כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. |
| 6.3 | חניה |
| | <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>2. מבנה חניה מקורה יותר במרווח קדמי/צדדי של מגרש הבניה או בקומת העמודים של המבנה</p> <p>3. ניקוז גג מבנה חניה, הבנוי על קו 0, יהיה לחלקת מבקש ההיתר ולא למגרש השכן</p> <p>4. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים</p> <p>5. הצורה הארכיטקטונית של המבנה תשתלב עם מבנה המגורים במגרש</p> |
| 6.4 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |
| 6.5 | שרותי כבאות |
| | תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית. |
| 6.6 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | תנאי למתן היתר בניה- הסדרת מקומות חניה בפועל ואישור מפקח על ביצוע או מתן ערבות לביצועם |
| 6.7 | היטל השבחה |
| | <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |
| 6.8 | הריסות ופינויים |
| | תנאי להוצאת היתר בניה ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה . |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תכנית זו הינו מייד לאחר אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20