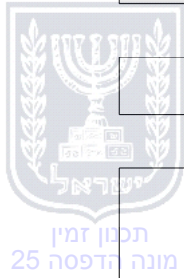


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0361030

שינוי יעוד, ושינוי הוראות וזכויות התכנית ושינוי קוו בנין



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להסדיר מגרש לשימוש מעורב למסחר ומגורים ואת הבינוי הקיים בו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד, ושינוי הוראות וזכויות התכנית ושינוי קוו בנין

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

257-0361030

מספר התכנית

2.014 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	213600
קואורדינאטה Y	737650

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית, בצמידות לתחום שיפוט קרית טבעון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמת טבעון - חלק מתחום הרשות: בסמת טבעון

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

זובידאת מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10474	מוסדר	חלק		8, 16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

קרית טבעון



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



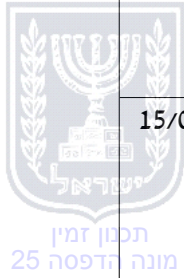
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003		5206	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית המאושרת וכל יתר הוראות התכנית המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	10/ מע/ מק/ טב 50/ 4
09/09/1990	3829	3798	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית המאושרת וכל יתר הוראות התכנית המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 50
12/01/2006	1222	5480	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית המאושרת וכל יתר הוראות התכנית המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13900
10/08/2014	7332	6854	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית המאושרת וכל יתר הוראות התכנית המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19809



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאפע אבו ראס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאפע אבו ראס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22/06/2017	זאהר זידאן	22/06/2017		1: 250	מנחה	חניה
לא		15/06/2017	שאפע אבו ראס	12/02/2017		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בסמת טבעון	בסמת טבעון	בסמת טבעון (1)			04-6021293	A.R.Eng.Ar c@gmail.co m
	פרטי	סאלח זובידאת			בסמת טבעון	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בסמת טבעון.

(2) כתובת : בוסמת טבעון ת.ד 3687.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאלח זובידאת			בסמת טבעון	(1)				

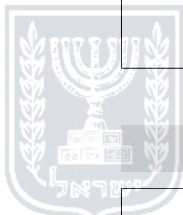
(1) כתובת : בוסמת טבעון ת.ד 3687.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוסא זובידאת			בסמת טבעון	(1)				
בעלים	סאלח זובידאת			בסמת טבעון	(2)				

(1) כתובת : בוסמת טבעון ת.ד 3687.

(2) כתובת : בוסמת טבעון ת.ד 3687.



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאפע אבו ראס		א.ר.מהנדסים ואדריכלים- שאפע אבו	עילוט	עילוט		04-6467801	04-6021293	A.R.Eng.Arc@gmail.com
תחבורה ותנועה	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890	ז.ה.ב.הנדסה בע"מ	ריינה	(1)		074-7019055	04-6082667	zahir@zhv-eng.net
	מודד	טאהא טאהא	712	כפר מנדא		(2)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@ne-tvision.net.il

(1) כתובת: כפר ריינה ת.ד. 446.

(2) כתובת: כפר מנדא ת.ד. 486.



משרד
תכנון ושינוי
מונה הדפסה 25



משרד
תכנון ושינוי
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הסדרת מבנה קיים ומשולב הכולל יחידות דיור ושטחי מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד ממגורים א'2 למגורים ומסחר.
- ב. הגדלת זכויות בנייה .
- ג. הוספת גובה בנייה.
- ד. שינוי קווי בניין.
- ה. הסדרת חנייה למגורים ולמסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.014	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
		מגורים (יח"ד)	יח"ד
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,076.8	-381.45
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+472.32
שינוי יעוד מ-מגורים א ל-2			472.32
מגורים ומסחר			695.35

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

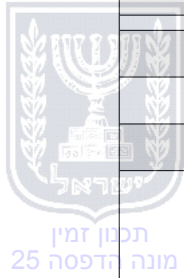
יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	2	
מגורים ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	667.4	33.15
מגורים א'2	1,346	66.85
סה"כ	2,013.4	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	667.4	33.14
מגורים ומסחר	1,346.19	66.86
סה"כ	2,013.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, הנחת תשתיות, גינון וחנייה.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	תותר הקמת מבני מגורים ומסחר שכונתי, בתנאי שהכניסה אליו תהיה נפרדת מזו של המגורים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	יותרו שימושי מסחר שלא מהווים מפגע סביבתי/ חזותי, ולא תותר אחזקת חומרים מסוכנים בתחום השטח הפתוח במגרש.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	א. סלילת דרך הגישה האחורית שממנה ניגשים למגרש. ב. בניית המסלעה והקיר המוצע לצורך מניעת ניגשות ישירה לחניות מכיוון הכיכר. כמו כן, ביצוע הקיר המוצע לאורך הגבול עם מגרש מספר 332. ג. תנאי למתן היתר בנייה הינו סלילת הדרך האחורית שממנה ניגשים למגרש (קרי-דרך מאושרת מס' 10 מכוח תוכנית מס' טב/50).



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) מינימום	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות								
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- ימני (3)	צידי- שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת (3)	16 (2)	3	50	143 (1)	10%	53%	1312	-	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
									44%	36%	-	1	מסחר	מסחר	

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) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה, בתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ הזכויות המצוינות בטבלה זו..
- (2) כולל יציאה לגג.
- (3) ע"פ תשריט מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותובע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים. תנאי להיתר בנייה הינו הבטחת מקומות חניה לפי התקנות התקפת בעת בקשת ההיתר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>6.1 הוראות בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומוגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש יומקו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקום את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלה במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך / תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך /תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אווירי מבודד(כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	<p>6.4</p>





6.4	חשמל
<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות חוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. 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>	

6.6	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.7	שרותי כבאות
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	

6.8	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגובה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להורות החוק.</p>	

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל של יוחכרו ובכפוף לכל דין.</p>	

6.10	הריסות ופינויים
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט.</p>	

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

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש המשוער של תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25