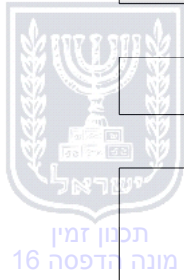


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0512939

הקטנת קווי בנין - חלף 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

מדובר בתכנית להסדרת קווי בנין בחלקה 22 -גוש 12685 בחלף



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקטנת קווי בנין - חלף בסמת טבעון

257-0512939

מספר התכנית

0.565 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 62א (א) סעיף קטן 4

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

214746 קואורדינאטה X

739642 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בסמת טבעון - חלף

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 דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12685	מוסדר	חלק		22, 64

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

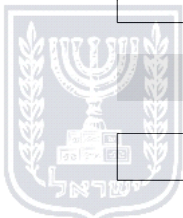
מספר גוש	מספר גוש ישן
12685	10364

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 6706	63

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

יזרעאלים



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			אחמד סדיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד סדיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09/05/2018	אחמד סדיק	09/05/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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	מחמד חאלדי			בסמת טבעון	(1)	1	052-5547105	04-9501166	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בסמת טבעון - חלף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמד חאלדי			בסמת טבעון	(1)	1	052-5547105	04-9501166	

(1) כתובת: בסמת טבעון - חלף.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מקרקעי ישראל רשות	מקרקעי ישראל רשות		רשות מקרקעי ישראל	בסמת טבעון	(1)	1		04-9501166	

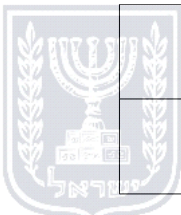
(1) כתובת: בסמת טבעון - חלף.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד סדיק		משרד הגליל להנדסה	שפרעם	שפרעם	69	04-9501034		siddeeq@net vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)	1271	04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת : כפר מנדא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קווי בנין

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	3
קו בנין תחתי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחתי	מגורים ב'	3

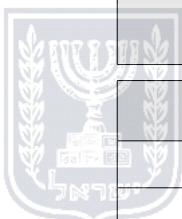
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16	2.83
מגורים א	549	97.17
סה"כ	565	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15.95	2.82
מגורים ב'	548.86	97.18



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	564.8	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



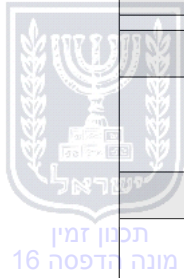
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים חד או דו משפחתיים מבנה עזר לחניה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	א. מבנה חניה מקורה יותר במרווח קדמי / צדדי של מגרש הבניה או בקומת העמודים של המבנה . ב. ניקוז גג מבנה חניה הבנוי על קן אפס , יהיה לחלקת מבקש ההיתר ולא למגרש השכן. ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים. ד. הצורה הארכיטקטורית של המבנה תשתלב עם מבנה המגורים במגרש .



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.



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	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת (1)	צידי- ימני (2)	צידי- שמאלי (2)	אחורי (2)					קדמי (2)	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
										שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
					10.5	3	50	105			20%	85%	400	553	3	מגורים	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) 3 קומות או 2 קומות + קומת עמודים..

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתח"ב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>																																				
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>	<p>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 מונה (תשס"ג 2003), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מונה (תשס"ג 2003). מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>																																				
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>	<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 30%;">מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</td> <td style="width: 30%;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוריי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו</td> <td>---</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו</td> <td>----</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבל חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל . לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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 .</p>		מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	3 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2 מ'		ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו	---	20.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו	----	35.00 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך	0.5 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'		ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל		י. ארון רשת	1 מ'		יא. שנאי על עמוד	3 מ'	
	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																																				
א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	3 מ'																																					
ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2 מ'																																					
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'																																					
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2 מ'																																					
ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו	---	20.0 מ'																																				
ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו	----	35.00 מ'																																				
ז. כבל חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																																					
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																																					
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל																																					
י. ארון רשת	1 מ'																																					
יא. שנאי על עמוד	3 מ'																																					
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד</p>																																				



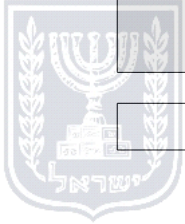
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .
6.5	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.6	ביוב
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראלי 413 .
6.8	פסולת בניין
	סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר .
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .
6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה/ טופס 4 הינו הסדרת חניה בתחום המגרש .
6.12	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	מבנים להריסה תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .
6.13	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 , 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16