

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0655662

הוספת זכויות בניה - זבידאת

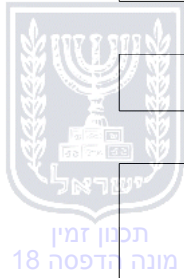
צפון

מחוז

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

להלן תכנית מפורטת בסמת טבעון (זבידאת), גוש 10474, חלקה 17 אשר נערכה לצורך הוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות בניה - זבידאת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

257-0655662

מספר התכנית

2.557 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

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 213589

קואורדינאטה Y 737789

1.5.2 תיאור מקום

בסמת טבעון, כפר זבידאן, כניסה מערבית.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בסמת טבעון			

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10474	מוסדר	חלק		17, 28

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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/ 19809	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19809 ממשיכות לחול.	6854	7332	10/08/2014
ג/ 20180	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20180 ממשיכות לחול.	6751	3638	05/02/2014



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				יוסף בדארנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף בדארנה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/09/2018	יוסף בדארנה	09: 36 30/10/2019	תשריט 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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	אחמד זבידאת			בסמת טבעון	(1)		054-6869795		
	פרטי	מוחמד זבידאת			בסמת טבעון	(1)		054-6869795		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בסמת טבעון, זבידאת, ת.ד. 5044.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד זבידאת			בסמת טבעון	(1)		054-6869795		
פרטי	מוחמד זבידאת			בסמת טבעון	(1)		054-6869795		

(1) כתובת: בסמת טבעון, זבידאת, ת.ד. 5044.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד זבידאת			בסמת טבעון	(1)		054-6869795		
בעלים		מוחמד זבידאת			בסמת טבעון	(1)		054-6869795		

(1) כתובת: בסמת טבעון, זבידאת, ת.ד. 5044.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410		taha_wtz@01 7.net.il
מודד מוסמך	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410		taha_wtz@01 7.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 את זכויות והוראות הבנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 7% בניה משטח המגרש.
2. הגדלת תכסית קרקע.
3. הסדרת קווי בנין בהתאם למצב הקיים.
4. התרת הקמה של שני מבנים במגרש אחד במרחק מינימלי של 5.0 מ'.
5. שינוי גודל מגרש מינימלי.
6. הוספת שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	11, 10	בלוק עץ/עצים להעתקה
דרך מאושרת	20	בלוק עץ/עצים להעתקה
יעוד	תאי שטח כפופים	להריסה
דרך מאושרת	20	להריסה
מגורים ב'	11, 10	מבנה להריסה
דרך מאושרת	20	
מגורים ב'	11	
מגורים ב'	11	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	845	33.05
מגורים א'	1,712	66.95
סה"כ	2,557	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	844.94	33.04
מגורים ב'	1,712.28	66.96
סה"כ	2,557.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים. משרדים, מסחר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת 2 מבנים במגרש אחד במרחק מינימלי של 5.0 מ' בתנאי ששטח המגרש לא יקטן מ 650 מ"ר. 2. תותר תכליות של משרדים ומסחר. בתנאי שלא יעלה על 25% מסך השטח המותר לבניה במגרש. 3. תותר הקמת תכלית המסחר רק בחזית בנין. 4. בניני עזר: מבני העזר יהיו צמודים לבניין המגורים העיקרי ובנויים מאותם חומרים, המחסן יהיה צמוד למבנה המגורים. במקרה שתוקם בתחום המגרש חניה מקורה נפרדת ניתן יהיה להצמיד את המחסן למבנה החניה. גודל מחסן שאינו מהווה חלק מדירת המגורים לא יעלה על 6.0 מ"ר לדירה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל וכלי רכב ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים לא תותר כל בניה בתחום תוואי הדרך פרט למתקני דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (3)	6	40	107 (2)	(1)	(1)	20	87	300	11, 10	מגורים ב'
4 (4)	3 (4)	3 (4)	3 (4)	(1)	3 (1)											

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

כל זכויות והוראות הבניה שלא השתנו בטבלה זו ממשיכות לחול בהתאם לתכנית מס' ג/ 19809 המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הועדה המקומית רשאית להתיר העברת אחוזי בניה וקומות, ממעל קומת הכניסה הקובעת אל מתחת לקומת הכניסה הקובעת.

(2) יותר שימוש מסחר, משרדים עד 25% מסך השטח הבניה המותר במגרש.

(3) 1. ועוד 2.5 מ' יצאה לגג 2. גובה המבנה יימדד ממפלס הרצפה התחתונה.

(4) קו בניין עבור בניינים קיימים ראה סעיף מבנים קיימים לפרק 6.

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.

תותר חניה מקורה שלא בצמוד לבניין המגורים. החניה תמוקם על גבול המגרש הצדדי ובמרווח הקדמי בתנאים הבאים:

- גובהו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ.
- שיפוע הגג יהיה לכוון מגרש הבניה של המבקש.
- הקיר בגבול הצדדי יהיה אטום.
- שטח מבנה החניה המקורה לא יעלה על 20 מ"ר לדירה ולא ייכלל בשטח הבניה.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התו"ב התשכ"ה 1965.

6.3**חשמל**

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' --
- קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00 מ' --
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' --
- קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -- 20.00 מ'
- קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ'
- כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' --
- כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' --
- כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל --
- ארון רשת 1.00 מ' --
- 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 חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי 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



6.3	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.
6.4	איחוד וחלוקה
	תוכנית זו לא קובעת חלוקה למגרשים, תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה כחוק.
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה בהתאם לתקן ישראלי 413.
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	1. בתכניות המצורפות לבקשה להיתר בניה יש לסמן על תכנית המגרש את העצים הקיימים. הועדה המקומית רשאית להחליט, כתנאי לאישור הבקשה על העצים שאין לכרותם. 2. הועדה המקומית רשאית לחייב את חוכרי הקרקעות לאורך הדרכים לנטוע עצים או צמחיה אחרת לאורך גבולות נכסיהם הגובלים בדרך. 3. עקירת העצים המוגנים טעונה היתר מיוחד מאת הרשות המוסמכת. 4. מתן היתר לעקירת אלון התבור יותנה בהעברת העץ העקור ונטיעתו מחדש בשטח ציבורי סמוך, על חשבון המבקש.
6.7	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. 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.
6.8	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי

6.9 שרותי כבאות הוצאת היתר בניה.	6.9
6.10 תנאים למתן היתרי בניה לבקשה להיתר בניה למגורים תצורף תכנית פיתוח ובה תסומן גדר המגרש לכיוון שטחים ציבוריים (דרכים, ש.צ.פ., ש.צ.ב. ...) הגדר תצופה אבן לכיוון השטחים הציבורי.	6.10
6.11 תשתיות על כל בעל קרקע או מחזיק בקרקע, לתת זכות מעבר ולאפשר הנחת צנרת של רשת אספקת המים הציבורית, קווי ביוב ותיעול בהתאם לתכנית מאושרת כחוק, בתנאי, שלא תהווה פגיעה בזכויות הבניה המוקנות לו בהתאם לתכנית זו. 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.	6.11
6.12 דרכים א. שטח הדרכים ירשם על שם הועדה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו. ב. לא יבנה בנין בחלקה כלשי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.	6.12
6.13 היטל השבחה היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	6.13
6.14 מבנים קיימים הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים: 1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים. 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש. 3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו. כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.	6.14

6.15	הריסות ופינויים
	מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית לפי המגרש הרלוונטי לבקשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

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

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

	מיידיית עם אישורה.
--	--------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18