

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0926766

חלוקה ללא הסכמה - בסמת טבעון

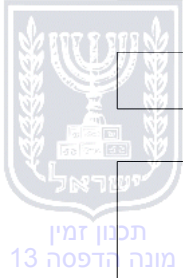
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית 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

התוכנית מציעה חלוקה ללא הסכמת בעלים, בגוש 10366 חלקה 138

החלקה נוצרה בתצ"ר, אחרי ההפקעות לפי תוכניות תב"ע

החלוקה נערכת לפי החלקים בנכס לפי טאבו, בעקבות החלוקה המוצעת הקטנת גודל מגרש מינימלי ושינוי בקווי בנין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלוקה ללא הסכמה - בסמת טבעון

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0926766

1.2 שטח התכנית 1.253 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

214987 קואורדינאטה X

738688 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בסמת טבעון, שכונת אלגבל.

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 שכונת אלגבל.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10366	מוסדר	חלק	138	591

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/10/1999	763	4814	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/6265 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/ 6265
05/05/1994	3235	4212	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/7512 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/ 7512
16/08/2020	8079	9043	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 257-0458935. הוראות תכנית 257-0458935 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	257-0458935



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף בדארנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף בדארנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת.	12: 06 04/03/2021	מאהר חירי	03/12/2020	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה.	08: 57 09/05/2021	מאהר חירי	03/12/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח חלוקה.	10: 53 13/09/2021	יוסף בדארנה	03/12/2020	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	תשריט מצב מאושר.	11: 00 13/09/2021	יוסף בדארנה	03/12/2020	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	סלימאן סעדי			בסמת טבעון	(1)		04-9931372	04-9931372	ihabsaadi66@hotmai l.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בסמת טבעון, ת.ד. 6348..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלימאן סעדי			בסמת טבעון	(1)		04-9931372	04-9931372	ihabsaadi66@hotmai l.com

(1) כתובת: בסמת טבעון, ת.ד. 6348..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף בדארנה		טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410		taha_wtz@01 7.net.il
	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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	מאהר חירי	902		עכו	טרומפלדור ) (1		050-5320358		maher1khour y@gmail.co m

(1) כתובת : עכו'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

חלוקה ללא הסכמת הבעלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה ללא הסכמה.

2. שינוי בקווי בניה.

3. הקטנת גודל מגרש מינימלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10, 11
דרך מאושרת	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	20
להריסה	מגורים ב'	10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	315	25.44
מגורים א'	923	74.56
סה"כ	1,238	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	315.09	25.13
מגורים ב'	938.63	74.87
סה"כ	1,253.72	100



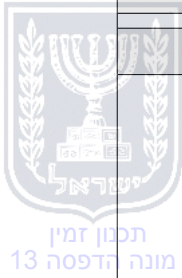
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתי מגורים</p> <p>ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</p> <p>ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ה. מוסכים פרטיים לחניית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>ו. חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>ז. מספרות ומכוני יופי.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.</p> <p>2. מס' מבני מגורים במגרש 1 ובנוסף יותר מבנה עזר.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות קוויות גינן ומדרכות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	לא תותר כל בניה בתחום תוואי הדרך פרט למתקני דרך.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 4	(3) 15	3	42	(2) 144			(1) 24	120	308	10	מגורים ב'	מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(6)	(4) 4	(3) 15	6	42	(2) 144			(1) 24	120	615	11	מגורים ב'	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף תותר הקמת מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל קומת מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- (3) ובנוסף 2.5 מ' עבור חדר מדרגות ליצאה לגג.
- (4) מותנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
- (5) בהתאם לתשריט - קו בנין עילי בכחול היינו לבניה קיימת עבור מחסן ולחדר מעל למחסן + סככה בקומת קרקע.
- (6) בהתאם לתשריט.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>א - החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.          ב - תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.          ג - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.          ד - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.          ה - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.</p>	
<p><b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצוין בתשריט מצב מוצע, בהוראות התכנית ובנספח החלוקה, שטחי המגרשים יהיו ע"פ הרשום בנספח האיזון המצורף לתכנית זו.          - תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי של 300 מ"ר.</p>	
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל          לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>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' --</p> <p>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.</p> <p>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</p>	

<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p><b>מים:</b> אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p><b>ביוב:</b> תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p><b>ניקוז:</b> תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p><b>תברואה:</b> סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תשל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בשטחים שקיימים בהם עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה</p> <p>א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.</p> <p>ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.</p> <p>ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p> <p>1. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.7</b></p>

<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	2. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	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.
<b>6.9</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג יהיו מוסתרים עי המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.
<b>6.11</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת חלק המבנה החודר לחלקה 144 הגובלת בתכנית ממערב בתא שטח 11. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 10, הינו תשלום הוצאות חצי משכר טרחה לזום התוכנית סלימאן מחמוד סעדי ת.ז. 02823012 . בעלות 18,500 לפני מע"מ 3. הריסת המסומן בתשריט להריסה.
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לרשות המקומית על פי טבלת הקצאה ואיזון וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
<b>6.14</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.
<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי עם אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13