

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0971127

שינוי בהוראות וזכויות בנייה 10474/76 - בסמת טבעון



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/01/2022

להפקיד את התכנית

07/07/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית לשינוי בהוראות זכויות בנייה לצורך הסדרת חריגות בנייה מהיתר. על השטח חלה תכנית ג/במ/190.

מוצע בתכנית:

- הגדלת אחוזי בנייה.
- שינויים בקווי בניין.
- הגדלת תכסית
- גובה מבנה
- תוספת יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות זכויות בנייה 10474/76 - בסמת טבעון

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0971127

שטח התכנית 1.2
0.663 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

213319 קואורדינאטה X

737994 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון בסמת טבעון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמת טבעון - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10474	מוסדר	חלק	76	67

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ במ/ 190	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 190 ממשיכות לחול.	4720	1586		12/01/1999
ג/ 19809	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19809. הוראות תכנית ג/ 19809 תחולנה על תכנית זו.	0			



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 חטאב מהנדסי העמקים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד חטאב מהנדסי העמקים		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12:38 19/04/2022	אחמד חטאב מהנדסי העמקים	19/04/2022	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	האני זובידאת (1)			קרית טבעון			04-6712773		engahmed @012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית טבעון.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		האני זובידאת			קרית טבעון		(1)	04-6712773		engahmed@012.net.i 1

(1) כתובת: קרית טבעון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה אזרחית	עורך ראשי	אחמד חטאב מהנדסי העמקים	33699		נצרת	(1)		04-6567888		shemesh.haza fon@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן שירותי הנדסה ומדידות	כפר מנדא	(2)		04-9863410		taha_wtz@01 7.net.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

(1) כתובת : נצרת.

(2) כתובת : כפר מנדא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 זכויות בנייה במגרש מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בנייה.
- שינוי בקווי בניין.
- הגדלת תכסית הבנייה
- גובה מבנה
- תוספת יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	160.68	24.25
מגורים א'	502	75.75
סה"כ	662.68	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	160.68	24.22
מגורים ב'	502.84	75.78
סה"כ	663.51	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בייעוד מגורים לא יתאפשרו שימושים חקלאיים ושימושים הקשורים לעיבוד חקלאי. תאפשר שימוש מגורים בלבד. לא תותר בניית מבני עזר במרווחי בנייה, במידה ויבנו מבני עזר הם יהיו חלק מהמבנה העיקרי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	יח"ד יוקמו מעל קומת עמודים פתוחה שתוקצה לרווחת הדיירים (לשימוש כל הדיירים).
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעברים ציבוריים לכלי-רכב, להולכי-רגל ומתיקנים כמפורט בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, מדרכות, פסי ירק ושטחי גן, מתקני ריהוט רחוב ושלטי הכוונה והדרכה.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)		4	17	6	46			32	152	450	505	1	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

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- קומת העמודים תוקצה לרווחת הדיירים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל קומות עמודים פתוחה לשימוש כלל הדיירים..
- (2) גובה נמדד מפני הכניסה הקובעת.
- (3) לא כולל קומת מסד (3 קומות מעל קומת עמודים פתוחה לשימוש כלל הדיירים)..
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>	<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>																														
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>	<p>החנייה תהיה בתחום המגרשים . תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה .</p>																														
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>	<p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="207 1232 1260 1747"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>1.50 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td>5.00 מ'</td> <td>6.50 מ'</td> <td>בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>8.50 מ'</td> <td>בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td>9.50 מ'</td> <td>13.00 מ'</td> <td>בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>20.00 מ'</td> <td>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>35.00 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> </tbody> </table> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני		2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד			ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח בנוי	-	8.50 מ'	בשטח פתוח			ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	9.50 מ'	13.00 מ'	בשטח בנוי	-	20.00 מ'	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
מציר הקו	מהתיל הקיצוני																															
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																														
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																														
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																														
5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח בנוי																														
-	8.50 מ'	בשטח פתוח																														
		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:																														
9.50 מ'	13.00 מ'	בשטח בנוי																														
-	20.00 מ'	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																														
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																														



<p>6.3</p> <p>חשמל</p> <p>אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>
<p>6.4</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת, והגורמים המוסמכים לכך.</p>
<p>6.5</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכובים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יפוננו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>
<p>6.6</p> <p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.7</p> <p>שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בנייה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
<p>6.8</p> <p>תשתיות</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.9</p> <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק</p>



6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .
6.10	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p>



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	מיד עם אישורה של תכנית זו.

