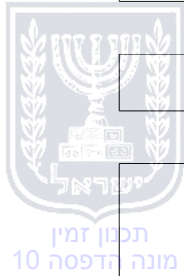


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1093194

שינוי יעוד קרקע - בסמת טבעון/זבידא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 257-1093194

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 10/01/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/07/2023

להפקיד את התכנית

14/09/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בבסמת טבעון/זבידא, רחוב אל-כרום גוש 10474, חלקה 9, מגרש 103/2.

מטרת התכנית שינוי יעוד קרקע מ-מגורים ל-מגורים מסחר, שינוי בקווי בניה בהתאם למצב הקיים והגדלת תכנית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	257-1093194
-------------	-------------

שטח התכנית	0.651 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	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 213610

קואורדינאטה Y 737712

1.5.2 תיאור מקום

בסמת טבעון, זבידא, רחוב אל-כרום.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בסמת טבעון			

שכונה

אל-כרום.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10474	מוסדר	חלק		16-17

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
10 / מע' / מק' / טב 4 / 50	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / מע' / מק' / טב 4 / 50 ממשיכות לחול.	5206			15/07/2003
טב / 50	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/50 ממשיכות לחול.	3798	3829		09/09/1990
ג / 19809	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג / 19809 ממשיכות לחול.	6854	7332		10/08/2014



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					יוסף בדארנה		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		יוסף בדארנה		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר.	1: 250	1	22/04/2022	יוסף בדארנה	14: 46 29/03/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	מוחמד עבד אללה זבידא (1)			בסמת טבעון			052-7276609		taha_wtz@017.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בסמת טבעון/ זבידא, ת"ד 6542..

1.8.2 יזם

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	981	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410		taha_wtz@017.net.il
	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410		taha_wtz@017.net.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מוחמד חאג'		כוכב הנדסה אזרחית	כפר מנדא	(1)		054-6724099		kohav.eng@gmail.com

(1) כתובת: כפר מנדא, ת.ד. 272.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 יעודי קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יועד קרקע מ-מגורים ל-מגורים ומחסר.
2. הסדרת קווי בניה בהתאם למצב קיים.
3. הגדלת תכסית קרקע.



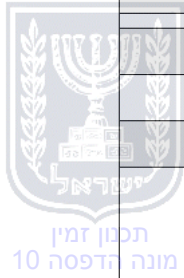
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות קוויות גינן וחניה.
4.1.2	הוראות תכנוניות
4.1.2.1	דרכים
	לא תותר כל בניה בתחום תוואי הדרך פרט למתקני דרך.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	1. מגורים, מסחר שכונתי ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. 2. זיקת הנאה :- תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות קוויות גינן וחניה.
4.2.2	הוראות תכנוניות
4.2.2.1	בינוי
	1. המסחר והמשרדים יותר בקומת קרקע בלבד. תתאפשר המרת שטחי המסחר/משרדים בקומת הקרקע בשתי יח"ד נוספות.



מועד הפקה: 28/08/2023 22:09 - עמוד 11 מתוך 14 - מונה תדפיס הוראות: 10

6. הוראות נוספות

6.1

6.1.1

חשמל

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.

ב. תחנות השנאה:

- 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
- 2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים
- 3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

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

מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

א- 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף

ב- 2.00 מ' קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד

ג- 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה

ד- 2.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ)

ה- 20.00 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

ו- 35.00 מ' קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

ז- 0.50 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

ח- 3.00 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

ט- בתיאום עם חברת החשמל כבלי חשמל מתח עליון

י- 1.00 מ' ארון רשת

יא- 3.00 מ' שנאי על עמוד

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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.



	6.1
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד 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.	
	6.1.2
ביוב, ניקוז, מים, תברואה 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. תברואה: 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.	
	6.1.3
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. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	
	6.1.4
פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
	6.1.5
שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.	
	6.2
	6.2.1
חניה החנה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התוקפות בעת הוצאת היתר בניה.	
	6.2.2
ניהול מי נגר יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז	

6.2

הוראות תכנוניות

עירונית.

15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ואו 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.

6.3

הוראות אחרות

6.3.1

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת כל האלמנטים הבנויים המסומנים להריסה בתשריט.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

10 שנים.