

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1163336

הוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בניה - בסמת טבעון

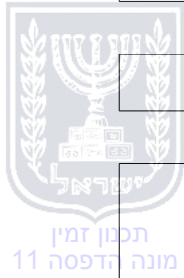
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005270626/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בכניסה לשוב בסמת טבעון גוש 10368 חלקה 19 שכונת עומר אלכטאב.

מטרת התוכנית הינה הוספת קומה חמישית מתחת למפלס כניסה עקב שיפוע קרקע, שינוי בקו בניין תחתית התואם למצב הקיים למחסן שנבנה בסטייה מהיתר והגדלת השטח הכולל למגורים ב-20%. שינוי בחלק מקווי הבניין 1.0 מ' לכיוון הדרך, שינוי בקו בניין בחזית קדמית לפי בנייה קיימת של מרפסות בקומות מעל לקומת קרקע הכניסה והגדלת תכנית קרקע.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בניה - בסמת טבעון		

מספר התכנית	257-1163336
-------------	-------------

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

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13ב)
---------------	---

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

214475

קואורדינאטה Y

737782

1.5.2 תיאור מקום

בסמת טבעון, שכונת אל-זוהור.

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-זוהור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10368	מוסדר	חלק		19

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון 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
<u>6265 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/6265 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4814	763		31/10/1999
<u>7512 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/7512 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4212	3235		05/05/1994
<u>5961 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/5961 בתחומה של תכנית זו בלבד.	3780	3325		08/07/1990



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	28/11/2022	יוסף בדארנה	20: 30 27/04/2023	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	מוסא סעדיה (1)			בסמת טבעון			058-5333059		mosa_sadeya@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בסמת טבעון, ת.ד. 6378..

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		office@taha.co.il
	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410		office@taha.co.il

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 וזכויות בניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל למגורים ב-20%.
2. שינוי בקווי בניה בהתאם למצב הקיים.
3. תוספת קומה וגובה מבנה.
4. הגדלת תכסית קרקע.



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'		48
סימון בתשריט		יעוד
אתר עתיקות/אתר הסטורי		מגורים ב'
		תאי שטח כפופים
		48

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	651	100
סה"כ	651	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	651.85	100
סה"כ	651.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ה. מוסכים ומשופתיים להחנית רכב או מכונה חקלאית. ו. חנויות מזון וקיוסקים. ז. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי יותר להקים בניין אחד בלבד בשטח המגרש.



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	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16.2 (1)	10	42	164			24	140	651	48	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	3	(2)	(2)	1	4												

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

הוראות טבלה 5:

- א. יותר העברת אחוזי בניה ממפלס עליון למתחת מפלס כניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמר.
ב. יותר הקמת מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.
ג. ניתן לאשר 2 יח"ד בקומה בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה יימדד ממפלס הקומה התחתונה..
(2) בהתאם לתשריט. קו בניין מקווקו באדום עבור מבנה. קו בניין תחתית/תת-קרקעי, קו נקודה קו בתכלת עבור קומה מתחת לכניסה הקובעת בלבד. קו בניין עלי, קו שתי נקודות בתכלת עבור מרפסות מעל לקומת הכניסה..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

א - החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

ב - תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

ג - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

ד - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.

ה - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תברואה:

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.

6.3**פסולת בניין**

1. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11