

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1158914

שינוי בהוראות וזכויות בניה והוספת שימוש מסחר במגרש מגורים-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/SV4/1/2005268100/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה והוספת שימוש מסחר במגרש מגורים-בסמת טבעון



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה והוספת שימוש מסחר
 במגרש מגורים-בסמת טבעון

מספר התכנית 257-1158914

1.2 שטח התכנית

0.962 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) (11), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13)ב

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

213517 קואורדינאטה X

737715 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד המערבי בכניסה לבסמת טבעון

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

שכונה זובידאת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10474	מוסדר	חלק		8, 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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/09/1990		3829	3798	תכנית זו מחליפה את תכנית טב/50 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	<u>טב/50</u>
16/08/2020		8079	9043	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -257- 0458935. הוראות תכנית 257-0458935 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>257-0458935</u>
10/08/2014		7332	6854	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/19809 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	<u>ג/19809</u>



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סעיד דהוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סעיד דהוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 02 14/07/2024	סעיד דהוד	28/07/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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 קאסם זבידאת (1)			בסמת טבעון			052-6457344		rana- zubidat@ho tmail.com
	פרטי	מוחמד קאסם זבידאת (2)			בסמת טבעון			052-6457344		rana- zubidat@ho tmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. בסמת טבעון-36000.

(2) כתובת: ת.ד. בסמת טבעון -36000.

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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	סעיד דהוד	6485	סעיד דהוד	שפרעם	(1)		050-7623077		saied- 2006@hotmai l.com
	מודד	יוסף בדארנה	981	שירותי הנסדה ומדידה בע"מ	כפר מנדא	(2)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@ne tvision.net.il

(1) כתובת: שפרעם 20200 רחוב 205/7.

(2) כתובת: ת.ד. 486.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 והוספת שימוש מסחר במגרש מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי קווי בניין
- 2- הוספת שימוש מסחר במגרש
- 3- שינוי בבינוי
- 4- הגדלת תכסית קרקע
- 5- הגדלת אחוזי בנייה
- 6- הגדלת גובה מבנה
- 7- קביעת הוראות בעניין הריסת מבנים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



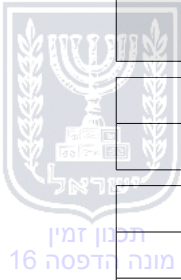
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	962	מגורים א'2
100	962	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	968.21	מגורים ב'
100	968.21	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
תותר הקמת מבנה מגורים, משרדים, מסחר שכונתי בחזית הבניין.	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
<p>- מסחר שכונתי בחזית בניין בקומת קרקע בתנאי שהכניסה תהיה נפרדת מהמגורים .</p> <p>- שימוש מסחר ומשרדים יהיה בקומת קרקע בלבד ובשטח שלא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש .</p> <p>-בנוסף יותרו משרדים פרטיים בדירות המגורים.</p> <p>- יותר שימוש מסחר שלא מהווה מפגע סביבתי / חזותי ולא תותר אחזקת חומרים מסוכנים בתחום השטח הפתוח במגרש .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת										
					שטחי בניה סה"כ	עיקרי שרות									
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- ימני (2)	צידי- שמאלי (2)	מעל הכניסה הקובעת 3	12 (1)	6	43	117	27	90	962	בסמת טבעון	1	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

הוראות טבלה 5:

הוועדה רשאית להתיר העברת אחוזי בניה וקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת מבלי לחרוג מסה"כ אחוזי בנייה מאושרים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל יצאיה לגג.

(2) לפי המסומן בתשריט. קו בניין עבור מבנה, קו בניין תחתית/תת קרקעי בקומת קרקע בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
 - ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשת הניקוז האזורית .
 - ניהול מי נגר : מי נגר עילי יועברו מתחומי המגרשים והמבניים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי ההשקיה , החדרה והשהייה מי תהום .
 - ביוב : תנאי להוצאת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של היישוב , באישור מהנדס הוועדה המקומית , ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים הסמוכים לכך .

6.2

תנאים בהליך הרישוי

א- תנאים להיתרי בניה :
 -תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית חנייה ערוכה וחתומה ע"י יועץ תנועה אשר תציע פתרון חנייה בטיחותי ומלא לכל השימושים במגרש .
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת מקומיות חנייה בפועל ואישור מפקח על ביצוע לפני מתן היתר .

6.3

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בהייה בצעו בפועל הריסת מבנה / גדר המסומנים להריסה על אותו מגרש .

6.4

הנחיות מיוחדות

ביטחות טיסה :
 -כל חריגה מעל גובה של 15 מטר מעל פני השטח בזמן בניה (כולל עגורנים, מנופים, אנטנות וכו') מחייב תיאום ואישור רשות תעופה אזרחית.
 -כל חריגה של בינוי מעל 15 מטר מהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק ולא תאושר לה הקלה."

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית עד 3 שנים מאושרה