

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-1283902

שינוי קוי בניין-בסמת טבעון



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005347412/310>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית שוכנת ברחוב אלסינדיאן בוסמת טבעון  
התוכנית מהווה שינוי קוי בניין מהמאושר בת.ב.ע מס' ג/6265  
לצורך לגיטימציה לבניין הקיים בחלקה .



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
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	257-1283902	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	0.452 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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**



מבוא העמקים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
214940	קואורדינאטה X	
738450	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום התוכנית שוכנת דרום מזרח לבסמת טבעון רחוב א-סינדיאן 16.

**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 רחוב א-סינדיאן 16 בוסמת טבעון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10366	מוסדר	חלק	343	

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



## 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
31/10/1999		763	4814	התוכנית מחליפה בהוראות תוכנית ג/6265 בתחומה של תכנית זו בלבד .	החלפה	<u>ג/6265</u>
05/05/1994		3235	4212	התוכנית מחליפה בהוראות תכנית ג/7512 בתחומה של תכנית זו בלבד .	החלפה	<u>ג/7512</u>
16/08/2020		8079	9043	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 257-0458935 .	כפיפות	<u>257-0458935</u>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	מצב מאושר	1: 250	1	20/11/2023	יוסף בדארנה	12:05 19/03/2024	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	מחמוד זובידאת (1)			בסמת טבעון			04-8531676	04-8531676	ihabsaadi66 @hotmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רחוב א-סינדיאן 16 בסמת טבעון.

**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
מהנדס	עורך ראשי	יוסף בדארנה	105623	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא (1)	486	04-9863410	04-9863408	tahazidan332 @gmail.com
	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	(1)	486	04-9863410	04-9863408	tahazidan332 @gmail.com

(1) כתובת : שכונה מערבית.

**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 בהוראות בנייה .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

-שינוי קוי בניין .

-שינוי בבינוי .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	343



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	452	100
סה"כ	452	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	442.57	100
סה"כ	442.57	100



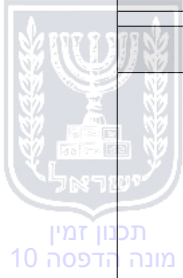
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתי מגורים .</p> <p>ב. מועדונים פרטים 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. חניות מזון וקיוסקים .</p> <p>ז. מספרות ומכוני יופי .</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	גובה	עיקרי	עיקרי	שרות	שרות	גודל מוחלט		
4		15	4	36	144			452	בסמת טבעון	343	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:

- (1) תותר ניווד 12% משטח עיקרי לשטחי שירות לפי הצורך ללא שינוי מסך הכל שטח .
- (2) מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

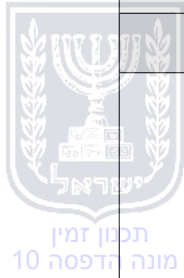
- (1) או לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>בינוי</b>
	<p>א-מותר להקים בניין אחד בלבד על המגרש .</p> <p>ב-על האמור דלעיל יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר .</p> <p>ג-לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו .</p> <p>אם אפשר לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין .</p> <p>ד-גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מ' .</p> <p>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>
<b>6.1.2</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א-מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב-ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג-ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד-תברואה :</p> <p>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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי

