

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0579714

שינוי קווי בניין 49-הייב

צפון

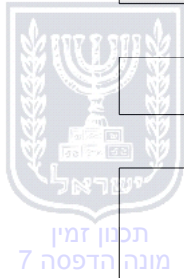
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין אחורי וצידי לצורך אישור מבנה קיים . התכנית אינה משנה את זכויות הבניה המותרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין 49-הייב
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	251-0579714
-------------	-------------

שטח התכנית	0.611 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 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

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

הגליל המזרחי

קואורדינאטה X 228956

קואורדינאטה Y 742324

בפינה בין רחוב מספר 31 ורחוב מספר 1

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל בטוף - חלק מתחום הרשות: רומת הייב

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רומת הייב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17656	מוסדר	חלק		49, 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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 13192	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13192 ממשיכות לחול.	5403	2928	08/06/2005
251-0486381	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251-0486381. הוראות תכנית 251-0486381 תחולנה על תכנית זו.	7668	4102	09/01/2018



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				אחמד זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/10/2017	אחמד זועבי	12/10/2017		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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	נאיף בשיר			רומת הייב (1)					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 207 רומת היב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאיף בשיר			רומת הייב (1)					

(1) כתובת: ת.ד. 207 רומת היב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

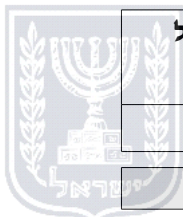
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נאיף בשיר			רומת הייב (1)					

(1) כתובת: ת.ד. 207 רומת היב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@bezeqint.net
	מודד	איהאב רינאוי	823		ריינה		(1)	04-6465787	04-6562958	

(1) כתובת: כפר ריינה 1694000.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 קווי בניין אחורי וצידי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4

הגדלת התכסית עפ"י סעיף 62א(א)5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	611.08	100
סה"כ	611.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	611.08	100
סה"כ	611.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	שימוש עיקרי: מגורים משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים, בקומת מרתף או בקומת קרקע בלבד: שירותי קייט והארכה (צימרים) במגרשים בשטח מיזערי של 700 מ"ר (כחלק משטח עיקרי כולל) שטח יחידת הארחה מירבי כולל 40 מ"ר, ומספרן לא יעלה על 4. שימושים אלו אין להתיר במבנה נפרד אשר אינו כולל מגורים. מוסדות ציבור קטנים כגון: גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון: מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה. בניית מוסדות לפי סעיף זהנ יכול שתהיה במבנה עצמאי או כחלק ממבנה משולב, בקומת הקרקע שלו, או במסגרת שטחי ציבור המוקצה בתוכנית חלוקה לחלקה תואמת תכנית זו. אזור מגורים עם חזית מסחרית: L חנויות קמעונאיות בקומת קרקע או בקומת מרתף של חלקי מבנה הפונים לדרך משרדים בקומת מרתף, קומת קרקע או קומה א. שימושים אלו אין להתיר במבנה נפרד אשר אינו כולל מגורים. חזית הכניסה תהיה בתחום המצויין כחזית מסחרית בתשריט. פרוט סוג החנויות המותרות באזור מגורים זה: חנויות או דוכנים למכירת מזון, פרחים, צעצועים, טבק, מצרכים שאינם מוכנים במקום וללא טיגון, אפייה או בישול, עיתונים, ספרים ומוצרי נייר, סידקית, הנעלה והלבשה, מספרה מכבסה שלא על בסיס קיטור, אופטקאי, צרכי צילום, אביזרי חשמל ואלקטרוניקה לרבות תיקונים, סניף בנק, בית מרקחת וכו'. מרתף: במבנה מגורים ניתן לבנות דירת מרתף (לפי הגדרתו בחוק) ובלבד שנתקיימו תנאים אלו: 1. לאורכו הקיר החיצוני של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב-15 ס"מ לפחות מאצפת הדיר, הוא יהיה מרוצף ומנוקז ורוחבו לא יפחת מ-3.0 מטרים. 2. גובהן של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או רחוב הגובלים, לא יפחת מ-1.5 מטרים. ניתן להתיר בניית מרתף לשטחי שירות, ובלבד שנכסים במרתף המשרתים כמה יח"ד יירשמו על שם כל דיירי המבנה להבטחת השימוש המשותף בהם. שטחי שירות: שטחי שירות ניתן לבנות א: כחלק מן המבנה העיקרי בכל קומתיו ב: חנייה מקורה ניתן לבנות במבנה עזר נפרד, מפולש, מקורה רעפים או בטון על פי פרט חניה שיאושר, בקווי בניין קדמי וצדדי 0 און אחורי וצדדי 0 (קו בניין מחייב), ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. גובה מירבי למבנה העזר יהיה 2.20 מטר מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 60% משטח המגרש. גובה מירבי לקומת העמודים מפולשת יהיה 2.20 מטר (מפני ריצוף לתחתית התקרה).
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.5 (2)	3	40	105	105	(1)	(1)	15	90	500	10	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(3)	(3)	(1)	4													



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	10	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו..
 - (2) תותר תוספת של 1 מ' עבור גג רעפים.
 - (3) כמסומן בתשריט.
 - (4) כמסומן בתשריט.
- באזור בו מוצע קו בניין אפס לא יותרו פתחים.



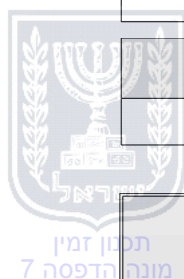
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	רישום: בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965 .
6.3	חשמל
	א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה אווירית תכנית 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.



6.3	חשמל
	לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 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. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מאושר

6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.6	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7	הנחיות מיוחדות
	כל ההוראות מהתכניות המאושרות שלא שונו מכוח תוכנית זו חלות על התכנית.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

