

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-1116995

שינוי בקווי בניין והוראות בניה גוש 15745 חלקות 139 בית קשת

צפון

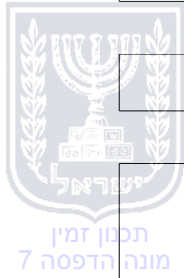
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית נקודתית בבית קשת גוש 15745 חלקות 137, 138, 139, מטרת התכנית לאפשר בניית משרד / מחסן או קליניקה עבור בעל הבית מתחת לחניה (חלל כלוא) בשטח של עד כ 50 מ"ר והפרדתו מבית המגורים בהתאם להוראות בתכנית המאושרת ג/ 12839 במגרשים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקווי בניין והוראות בניה גוש 15745 חלקות 139
בית קשת

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 206-1116995

1.2 שטח התכנית 1.527 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) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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 התחתון

קואורדינאטה X 237500

קואורדינאטה Y 736000

1.5.2 תיאור מקום

בחלק המזרחי לישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: בית קשת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בית קשת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15745	מוסדר	חלק	137-139	

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	פרק	תאריך
ג/ 12839	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/ 12839 בתחומה בלבד.	5234	221		06/11/2003

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של תכנית ג/ 12839.



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 עואד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אחמד עואד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/07/2022	אחמד עואד	12: 42 04/07/2022	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 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	חלי גרבי			בית קשת	בית קשת	137	054-4485804		
	פרטי	ענבל גרבי			בית קשת	בית קשת	137	054-4485804		
	פרטי	נמרוד מנדל			בית קשת	בית קשת	138	054-4485804		
	פרטי	שירלי מנדל			בית קשת	בית קשת	138	054-4485804		
	פרטי	יעל קצ'קה			בית קשת	בית קשת	139	054-4485804		
	פרטי	שחר קצ'קה			בית קשת	בית קשת	139	054-4485804		

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	אחמד עואד	46573	עואד מהנדסים	נצרת	איכסאל	407	050-2021031		awad_arch@walla.co.il
	מודד	חאלד חאלדי	920		נצרת	אל-פאח'ורה	1	052-3043332		khald@inter.net.il

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 בקווי בניין והוראות בניה עבור הפרדה של מחסן או משרד לא כחלק מבית המגורים - בית קשת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין קדמי תחת (0 מ' במקום 4 מ').

הגדלת זכויות בניה. (הוספת שטח של 50 מ"ר לבניה לא רוויה)

הגדלת תכסית קרקע. (42% במקום 35%).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	137 - 139

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,527	100
סה"כ	1,527	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,531.63	100
סה"כ	1,531.63	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	אזור זה מיועד למגורים משפחתיים. בכל מגרש יותר להקים יח"ד אחת. יותר להקים בתחום המגרש: חניה פרטית, מחסן ביתי, מתקני חצר, גדרות, קליניקות, משרדים למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים, ובתנאי הסדרת חניה בהתאם. שטח הסדנאות/ משרדים/ קליניקות לא יעלה על 50 מ"ר בתחום המגרש ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י טבלת הזכויות וההגבלות. הפעלת עסקים הנ"ל תתאפשר רק לדייר הבית ולא תורשה השכרתם.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תכנית עיצוב ארכיטקטוני: תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי בניה, המבנים ומבנים נלווים. מחסן ביתי: מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו/או כל שימוש אחר. מתחם בנוי - שטח בתחום התכנית בעל הגיון תכנוני כולל והמתוחם ע"י דרכים ו/או שימושי קרקע שונים. א. הוראות ארכיטקטוניות: מגורים ב': המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. כל הצבת מתקן ו/או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחויב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. מחסן ביתי (מבנה עזר): יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי 0- ובחזית האחורית של המגרש בכל מקרה לא יוקם מחסן בחזית הקדמית. בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה. חניה: מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקווי בניין קידמי 0מ' וצידי 0מ'. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן,

4.1

מגורים ב'

חומרים קשיחים או קלים.

מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'

שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

גדרות:

גובה הגדרות הפונות לרשות הציבור/חזית קדמית, לא יעלה על 1.5 מ'. הגדרות יבנו מחומרים

המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים.

כל מתחם יחוייב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועד המקומי ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו

גדרות חזיתיים מרשת.

גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסמלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו

קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר

בניה.

מתקני אשפה:

מתקני האשפה יסומנו בנספחי הפיתוח.

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה.

מיכלי דלק וארובות:

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים.

מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו

מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

דודי שמש:

בגג משופע ישולבו הקולטים השיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש

ישולבו במסתור.

מתקני חצר:

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו:

מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים:

המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.

המתקנים יהיו ללא גג.

תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה

המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי						
(2)	3	3	3	2	(1) 7	2	1	42	60			10	50	450	- 137 139	מגורים	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:

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה למבנה מגורים גג שטוח, גג משופע, גובה מקסמלי יהיה 8.5 מ'.

(2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

1. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מנימלי המצוין בטבלת הזכויות.
2. חלוקה חדשה לפי תכנית ג/12839 ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.3**חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. רשתמתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.5 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה 160 ק"ו : (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא מרחק הקטן :

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמנימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר צאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

רשת החשמל והתקשורת תוכנית זו תהיה תת קרקעית למעט במקומות בהם לא תתאפשר העברת קווים תת קרקעיים.

תחנות ההשנאה תהיינה על גבי הקרקע ולא על גבי עמודים.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים :

אספת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות ושביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז :



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בתכנית בינוי בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.



6.5	פיקוד העורף
	מקלטים: לא יצאו היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.



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



6.7	מבנים קיימים
	על מבנים קיימים אלה חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים, כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מיידי.
--	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7