

מחוז הצפון  
נפה יזרעאל  
מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים  
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית כעביה  
שם ישוב : כעביה (אבו דהוד)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' מק/ז/4836/01 שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/4836 המאושרת - כעביה. תוכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א), 1, 4, 5.

1.2 מקום התוכנית:

מושב : כעביה (אבו דהוד)

מגרשים	חלק מחלקה	גוש
1, 2, 3, (100/1), (100/2)	1	10343

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הינו 4.973 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חסן טאהר דאהוד כעביה ואחרים ת.ז. 2027336 - ישוב כעביה

יזם התוכנית: יוסרא ודאהוד מסעוד כעביה ישוב כעביה (אבו דאהוד) טלפון : 04-9830544

מגיש התוכנית: יוסרא ודאהוד מסעוד כעביה ישוב כעביה (אבו דאהוד) טלפון : 04-9830544

עורכי התוכנית: האני בשארה ואדריכל שבתאי ארגוב משרד לאדריכלות והנדסת בניין ת.ד. 2114 טל/פקס : 04-6572496 נצרת. Email: hope@012.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/4836 המאושרת - כעביה. תוכנית זו תהיה כפופה לתוכנית מפורטת מס' ג/4836 לגבי הוראותיה ומגבלותיה במידה ותהיה סתירה בין הוראות תוכנית זו לכל תוכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.

חוק התכנון וחבניה (התשמ"ח) 1966  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"יזרעאלים"

הועדה דנה בבקשה מס' \_\_\_\_\_

בישיבתה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

החליטה להפקיד/לאשר התכנית

דוד בריל  
יו"ר הועדה

אדריכל ד"ר מיכל סופר  
מהנדסת הועדה

דוד בריל

יו"ר ועדה מקומית  
יזרעאלים

2/15/21

החלטה ע' אישור תכנון מס' 5689  
מורסמה בילקוט המפורטת מס' 3435 מיום 5.7.07

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 5 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב.
- ג. טבלאות איזון מסמך מחייב.

**16.08 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
10.09.2004	הכנה
20.03.2005	עדכון 1
30.09.2005	עדכון 2
28.11.2005	עדכון 3
17.12.2005	עדכון 4
16.08.2006	עדכון 5
08.04.2007	עדכון 6

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- 1.9.1 גבול התכנית..... קו כחול עבה רצוף.
- 1.9.2 גבול תכנית ממפורטת מסי' ג/4836 המאושרת ..... קו כחול עבה מקוטע מנוקד.
- 1.9.3 גבול תכנית מפורטת מסי' ג/1918 המאושרת..... קו כחול עבה מקוטע.
- 1.9.4 גבול גוש רשום..... קו מתומן בשחור לסירוגין.
- 1.9.5 גבול חלקה מגרש..... קו דק ירוק עם מספר בתוך עיגול מותחם בירוק.
- 1.9.6 גבול חלקה לביטול..... קו דק ירוק מקוטע.
- 1.9.7 שטח מגורים..... שטח צבוע בכתום.
- 1.9.8 שטח פרטי פתוח..... שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה.
- 1.9.9 דרך גישה מאושרת..... שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין.
- 1.9.10 מבנים להריסה..... שטח מסומן בקו צהוב עבה מקוטע.
- 1.9.11 קו בניין..... קו דק מקוטע באדום.
- 1.9.12 מספר הדרך..... ספר ברבע עליון של עיגול.
- 1.9.13 מרווחים קדמיים מינימליים..... מספרים ברבעים ימיני ו/או שמאלי של עיגול.
- 1.9.14 רוחב דרך..... מספר ברבע תחתון של עיגול.

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
60.45%	3.006	60.45%	3.006	שטח מגורים
24.73%	1.230	24.73%	1.230	שטח פרטי פתוח
14.82%	0.737	14.82%	0.737	דרך קיימת ומאושרת
100.00%	4.973	100.00%	4.973	סה"כ שטח התוכנית

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה. אין באיחוד ובחלוקה לפי תכנית זו כדי לשנות את מבנה הבעלות בחלקה כפי שהוא רשום בנסח רישום (טאבו), ואינו יוצר פירוק שיתוף במקרקעין נשוא התכנית.
  - ב. שינוי בקווי בניין קדמי וצדדי.
  - ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים בדרך של מתן הקלה לגבי מספר המבנים המותרים במגרש.
- התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א(א) 5.4.1.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. איחוד וחלוקה מחדש לגבי המגרשים 1, 2 ו- 3 בגוש 10343. החלוקה מחדש כוללת חילופי שטחים באופן המשנה את הגבול המשותף בין המגרשים מס' 1 ו- 2, וכן את הגבול המשותף בין המגרשים מס' 2 ו- 3. כמו כן, כוללת התכנית חלוקה של מגרש מס' 1 לשני מגרשים משניים 100/1 ו- 100/2. חילופי השטחים כאמור מתייחסים, בין היתר, להחלפת מיקומו של חלק מהשטח היורק במגרש מס' 2, מבלי לשנות את סה"כ שטח התכנית, והכל בהתאם לתשריט. האיחוד והחלוקה המוצעים בתכנית זו יבוצעו בהתאם לטבלת איזון שתוכן ע"י שמאי מקרקעין מוסמך, זאת לפי בסעיף 62א(א) לחוק. השינוי במגרשים כאמור אינו מהווה שינוי בבעלות לפי נסח הרישום (טאבו).
- ב. שינוי קו בניין קדמי (צפוני), מצד הכביש במגרש 100/2 לגבי מבנה מס' 1 מ- 5 מ' ל- 2.55 מ' עד 3.58 מ' כמסומן בתשריט, ושינוי קו בניין צדדי (מזרחי) במגרש מס' 3 לגבי הבניין הקיים מ- 3 מ' ל- 2 מ' כמסומן בתשריט והכל לפי סעיף 62א(א) לחוק. השינוי בקווי הבניין אינו מתייחס לבניה עתידית.
- ג. קביעת מרווחים בין מבנים במגרש 100/2 בין 2.10 מ' ל- 5.40 מ' כמסומן בתשריט עפ"י הקיים.
- ד. פירוק סככות החורגות מהתכנית.
- ה. הקלה במספר מבני המגורים המותרים במגרש ממבנה אחד לשני מבנים נפרדים מבלי לשנות זכויות הבניה עפ"י סעיף 62א(א) 5. התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א(א) 5.4.1.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

הוראות בנייה: על תוכנית זו יחולו הוראות בנייה בכפוף לתוכנית מפורטת ג/4836 המאושרת למעט מרווחי בניין קדמי, צדדי ואחורי ומספר מבנים במגרשים.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

בהתאם לתכנית ג/4836 המאושרת למעט בעניין קווי הבניין כמסומן בתשריט.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:-

#### תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המסמכות לכך.

**ב. תשתיות:-**

**1. מים:**

לפי הוראות תכנית מס' ג/ 4836 המאושרת כעביה.

**2. ניקוז:**

לפי הוראות תכנית מס' ג/4836 המאושרת כעביה.

**3. ביוב:**

לפי הוראות תכנית מס' ג/4836 המאושרת כעביה.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

לפי הוראות תכנית מס' ג/4836 המאושרת כעביה.

**5. אשפה:**

לפי הוראות תכנית מס' ג/4836 המאושרת כעביה.

**ג. הוראות כלליות:-**

**1. חלוקה:**

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.

**2. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**4. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**5. עתיקות:**

לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**6. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה לשטח התכנית אלא אם כן, כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**7. כבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לבצוע דרישות הכבאות לשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## פרק 4 – הוצאות התוכנית

4.1 כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית. יזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

## פרק 5 – חתימות

5.1 חתימות בעלי העניין על הוראות התכנית.

\_\_\_\_\_ בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_ יזם התוכנית:

\_\_\_\_\_ מגיש התוכנית:

\_\_\_\_\_ עורך התוכנית: