

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/גל/מק/84

שינוי קו בניין בכפר טייבה

דואר נכנס

01-06-7000

אגף התכנון-מ.א. הגלבוש

הצפון

מחוז

ועדה מקומית גלבוע

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת

סוג התכנית

מחוז הצפון

תכנית מס' ג/גל/מק/84

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית	שינוי בקו בנין כפר טייבה	
1.2 שטח התכנית	473 מ"ר	
1.3 מהדורות	שלב	הגשה
מספר מהדורה	3	
	תאריך עדכון	29.05.2008
		תוכנית מפורטת
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
לפי סעיף	62א(א) סעיף קטן 4	המוסמך להפקיד את התכנית
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	המוסמך להפקיד את התכנית

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים**
 מרחב תכנון מקומי גלבע
 קואורדינטה מערב 241975
 מזרח – Y
 קואורדינטה דרום 723375
 צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום**
 בשטח חבנוי בטייבה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**
 רשות מקומית מועצה אזורית גלבע
 התייחסות לתחום הרשות *
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**
 ישוב טייבה העמק
 שכונה ג.ל
 רחוב ג.ל
 מספר בית ג.ל
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23196	מוסדר	חלק מהגוש	--	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.7	7.7

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
7.7	7.7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

7.7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6670/ג	• שינוי	שינוי נקודתי	4180	30/12/1993

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7.5	7.5	7.5	7.5

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	7.5	7.5
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	7.5	7.5
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	7.5	7.5

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריטה/תוכנית	מחייב	1:500	7.5	1	22.11.2006	זועבי אחמד	ועדה מקומית	
הוראות התוכנית	מחייב	7.5	15	7.5	22.11.2006	זועבי אחמד	ועדה מקומית	

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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	זועבי עבד אלעזי	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	ת.ד. 80 טייבה	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	7.5			023421480	7.5	7.5	19118	04-6531365			

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	זועבי עבד אלעזי	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	ת.ד. 80 טייבה	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	7.5			023421480	7.5	7.5	19118	0-6531365			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			04-6531365	ת.ד. 80 סניבה 19118	ל.ג.	ל.ג.	023421480	זועבי עבד אלעזיז	ל.ג.	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר רשות תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מו"ד
zoube@bezeqint.net	04-6591007	0528-967912	04-6591007	ת.ד. 410 סולם 19115	ל.ג.	112197	026243964	זועבי אחמד	אדריכל		
wmassalha@bezeqint.net	04-6702467	025-3553179	04-6702471	ת.ד. 141 דבוריה 16910	ל.ג.	1035	028339307	וליד מסאלחה	מו"ד		

1.9 הגדרות בתכנית

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 בקו בנין עפ"י 62א(א) סעיף קטן 4

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקו בנין עפ"י 62א(א) סעיף קטן 4
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח
- מתן לגיטימציה ע"פ קו בנין קיים בשטח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.473	שטח התכנית – דונם
-		567.6	מגורים – שטח בניה עיקרי – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		100	מגורים ב'2

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב

4.1.1 שימושים

ע"פ תוכנית ג/6670

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד ליום נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזרחי/ מרבי (מ"ר)	יעוד
				מתחת	מעל							שירות	עיקרי		
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מתחת	מעל	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד ליום נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי	גודל מגרש/ מזרחי/ מרבי (מ"ר)	יעוד
קיים	2 או ע"פ 2 או ע"פ 2	קיים	0	-	3	10	6	-	50%	150%	150%	-	120%	כפי שקיים אך לא פחות מ-150 מ"ר	מגורים ב 100

הערות:

- גובה מירבי בכל חתך אנכי ימודד מפני קרקע טבעית או הפירה בנקודה הנמוכה מבין השתיים מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- תותר העברת זכויות בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות ע"פ תוכנית מס"ג/6670

6.1 הוראות והנחיות נוספות

- 6.1.1** דרך פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתוכנית מפורטת או תוכנית תכנית פרצלציה, לגופו של עניין.
- 6.1.2** מקום הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.1.3** אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.1.4** אין להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת קרקעיים, אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.1.5** אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא באישור המנהל לענייני חשמל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.1.6** אין להקים בתווי הדרכים ולידן כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילה ותיקון הדרך וכמו כן תחנות המתנה לאט ובוסים, ריהוט רחוב, תאי טלפונים ולוחות מודעות באישור הועדה המקומית.
- הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה, ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן. כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם ותיקונם של קווי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששימשו קודם לכן דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סע' 188-197.
- 6.1.7** הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן קבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם ושימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבנייה וקו הדרך שיש בו משום הפרעה למבט.

6.2 תשתיות

- 6.2.1 מים**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2.2 ניקוז**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 6.2.3 ביוב**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים

6.2.4 הוראות הנושא חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מ'
 ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
 ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'
 ברשת מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ - 3 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.2.5 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
 ניתן להשתמש במקומות חניה במגרשים סמוכים שנמצאים בבעלות היזם ו/או בעל הקרקע בהסכמת הבעלים בכדי לעבוד בתקן החניה שבתוקף.
 תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות וע"פ נספח החניה המצורף לתוכנית זו.

6.4 היטל השבחה

1. היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ע"י הועדה המקומית לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

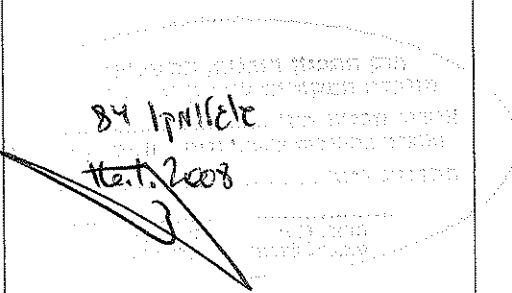
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהיה 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

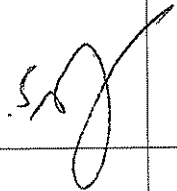
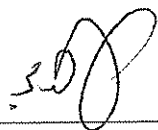
8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית
אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית
		

הודעה על אישור תכנית מס' 84/א/א/ע
 מוסדמה בילקוט הפרסומים מס' 5880
 מיום 11.12.2008

התכנית פורסמה להפקדה
 בעיתונות בתאריך 8.6.2007

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22.11.2006			023421480	זועבי עבד אלעזי	מגיש התכנית
22.11.2006			023421480	זועבי עבד אלעזי	יום במועל (אם רלבנטי)
22.11.2006			023421480	זועבי עבד אלעזי	בעלי עניין בקרע
22.11.2006			026243964	זועבי אחמד	עורך התכנית