

1-455550020

תכנית מס' ג/20593

מחוז הצפון ועדה מחוזית  
מחוזות מס' 2000  
30-09-2013  
נתקבל  
נצרת עילית

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס': ג/20593

שם תוכנית: שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' - כאוכב

מחוז: הצפון  
מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="271 997 790 1236" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז/פז חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20593 הועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או ביום 11.9.13 לאשר/לדחות מנהל מינהל התכנון מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="271 1440 710 1610" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20593 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... מיום .....</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו היא תכנית מפורטת שמספרה ג/20593 השייכת לחלקה 8 גוש 17693 בכפר כאוכב. התכנית מתבססת על חלוקה מאושרת ע"י בית משפט השלום, לפי חלוקת המגרשים נוצר מצב שבמגרשים מסויימים קיימים זכויות בניה שונים לפי שתי תכניות מתאר שחלות על אותו מגרש, לכן התכנית הזו מאחדת את זכויות והוראות הבניה בתחום התכנית לפי ג/1158 ומציעה רצועת שצ"פ בחלק מחלקה 13 (חלקה מנדטורית) שמשותף בתחום התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
שמוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' - כאוכב	מספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית
20593/ג	מספר התוכנית	1.2
10922 מ"ר	שטח התוכנית	שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3
1	מספר מהדורה בשלב	מהדורות
30/09/2013	תאריך עדכון המהדורה	1.4
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק	
•	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינטה X 223400  
קואורדינטה Y 748750

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב כאוכב

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. כפר כאוכב בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה  
חלק מתחום הרשות עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר כאוכב

שכונה  
רחוב  
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17693	מוסדר	חלק מהגוש		8, 13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
11158/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/11158 ממשיכות לחול	5384	29/03/2005
16746/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/16746 ממשיכות לחול	5965	17/06/2009
15607/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/15607 ממשיכות לחול	5876	04/12/2008
מש/מק/ 1/6765	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מש/מק/1/6765 ממשיכות לחול	5060	14/03/2002

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	טאהא טאהא	30/09/2013	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	טאהא טאהא	30/09/2013	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	04-9998408	לי"ר	04-9998624	כפר כואכב מיקוד 20185 ת.ד. 316	לי"ר	מ.מ. כאוכב	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-9998408	לי"ר	04-9998624	כפר כואכב מיקוד 20185 ת.ד. 316	לי"ר	מ.מ. כאוכב	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ. ו-פרטים	לי"ר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
taha_wtz@netvision.net.il	04-9863408	054-7590081	04-9863410	כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 486	לי"ר	לי"ר	38722	056297450	טאהא טאהא	מתנדס אזרחי
taha_wtz@netvision.net.il	04-9863408	054-7590081	04-9863410	כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 486	לי"ר	לי"ר	712	056297450	טאהא טאהא	מורד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לאיחוד זכויות והוראות הבניה בחלקה 8 באמצעות שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב', ושינוי יעוד מאזור מגורים לשצ"פ בחלקה 13.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים ב' ל- 150% מתוכם 110% המהווים שטחים עיקריים.
- קביעת מס' הקומות המירבי
- קביעת שלבי ביצוע התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	10.922
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים	11471		+ 1455	10016	מ"ר	
	63		+ 11	52	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		7, 8, 9, 10, 11	מגורים ב'
		1	שצ"פ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
95.48	10428	6661	מגורים א' - לפי ג/16746
4.52	494	4261	מגורים א' - לפי ג/11158
100	10922	10922	סה"כ





<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
בהתאם למגורים א' לפי תכנית ג/11158 המאושרת.	.א.
	.ב.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
לפי תכנית ג/11158 המאושרת.	.א.
	.ב.

<b>שם ייעוד: שצ"פ</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
בהתאם לאזור שצ"פ לפי תכנית ג/11158 המאושרת.	.ג.
	.ד.
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
לפי תכנית ג/11158 המאושרת.	.ג.
	.ד.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	לדונם נטו (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש מינימלי [מ"ר]	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת	מעל						מתחת לבניסה הקובעת	שטחי סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת			
3.00	3.00	3.00	1	4	13	6	-	40%	150%	-	-	40%	110%	7	מגורים ב'	
<b>או כמסומן בתשריט</b>																

(1) – בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הבניסה אל מתחת למפלס הבניסה.

**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

- 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
- 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או 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 בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.

<b>6.2. תשתיות</b>
<p><b>מיס:</b> אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p><b>ניקוז:</b> תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p><b>ביוב:</b> 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>
<b>6.3. אשפה</b>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו ליפ הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<b>6.4. מבנים קיימים</b>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט יסודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</li> <li>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</li> <li>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</li> <li>4. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי בניין הקבועים בתכנית.</li> </ol>
<b>6.5. היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
<b>6.6. חניה</b>
<p>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.</p>
<b>6.7. הוראות הג"א</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>
<b>6.8. כיבוי אש</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>

**6.9. מי נגר עילי**

מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

**6.10. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

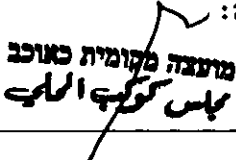

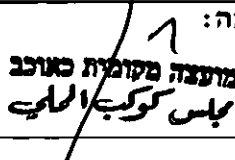
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 30/09/2013	חתימה: 	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית כאוכב אבו אלהיג'א		
תאריך: 30/09/2013	חתימה: 	שם: טאהא טאהא	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 30/09/2013	חתימה: 	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית כאוכב אבו אלהיג'א		
תאריך: 30/09/2013	חתימה: ל"ר	שם: מ.מ.י ופרטיים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		