

דואר נכנס	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	204-0367201
04-07-016	הוראות התכנית	
אגף התכנון-מ.א. הגלבוש		

תכנית מס' 204-0367201

החלפת שטחים אביטל - סיוון

מחוז צפון
 מרחב תכנון מקומי הגלבוש
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

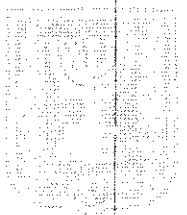
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הגלבוש"
 אישור תכנית מס' 204-0367201
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את
 התכנית ביום 19.6.2016
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 204-0367201
 מורסמה בילקוט המרסומים מס' 7308
 מיום 26.7.2016

נתקבל
 02-08-2016
 אורכז מיוזמת התכנון

דברי הסבר לתכנית

הצרכת שטחים לצורך מתן לגיטימציה למבני אירוח קיימים שנבנו ללא היתר ושינוי בקווי בניין



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית החלפת שטחים אביטל - סיוון

מספר התכנית 204-0367201

1.2 שטח התכנית 12.392 דונם

1.4 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 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגלבוע

229086 קואורדינאטה X

718372 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בנחלה מס' 51 מול מזכירות המושב אביטל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אביטל

שכונה משק מס' 51

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20748	מוסדר	חלק	51	

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/ 19262	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19262 ממשיכות לחול.	7036	5554	10/05/2015

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
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	30/06/2016	חיים שבח	30/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/12/2015	אחמד זועבי	23/12/2015		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

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	נורי אליהו			אביטל	(1)	45	04-6528920	04-6528920	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב אביטל בית מספר 45.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נורי אליהו			אביטל	(1)	45	04-6528920	04-6528920	

(1) כתובת: מושב אביטל בית מספר 45.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	תרמון (1)	2	04-6558273	02-5456054	
חוכר	נורי אליהו			אביטל	(2)	45	04-6528920	04-6528920	
חוכר			מושב אביטל	אביטל	(3)		04-6523182	04-6522480	

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 מלון פלאזה.

(2) כתובת: מושב אביטל בית מספר 45.

(3) כתובת: מושב אביטל ד.נע גלבוע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
zoube@bezeqint.net		04-6598528	410	סולם	סולם	אדריכל אחמד זועבי		אחמד זועבי	עורך ראשי	
rot-shev@zahav.net.il	04-6595164	04-6594970		(1)	עפולה		584	חיים שבח	מודד	

(1) כתובת: אורלזורוף 16 עפולה.

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

הצרת שטחים בין יעוד מגורים בישוב כפרי ליעוד קרקע חקלאית ע"י איחוד וחלוקה ללא שינוי סה"כ יעודי קרקע מאושרים ושינוי קווי בניין לצורך לגיטימציה למבני אירוח קיימים ללא היתר בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ע"פ סעיף 62א(א) 1
שינוי בקווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 12.392

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערוך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		4		4	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
		160		160	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
		3		3	יחיד	מגורים (יחיד)
		675		675	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		300		300	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	10
קרקע חקלאית	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	10
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	20

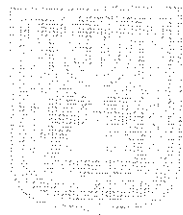
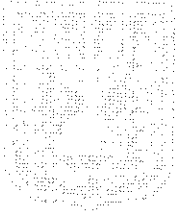
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
20.19	2,501.92	מגורים ביישוב כפרי
79.81	9,890.28	שטח חקלאי
100	12,392.2	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.19	2,501.92	מגורים בישוב כפרי
79.81	9,890.28	קרקע חקלאית
100	12,392.2	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
53.50	מבנה להריסה



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים בישוב כפרי	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם להוראות תוכנית ג/19262	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
כל ההוראות המאושרות בתוכנית ג/19262 חלות על תוכנית זו.	
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
בהתאם להוראות תוכנית ג/19262	
הוראות	4.2.2
אדריכלות	א
כל ההוראות המאושרות בתוכנית ג/19262 חלות על תוכנית זו.	

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	10	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	20	קרקע חקלאית

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח		יעוד
	קדמי	אחורי	
(2)	(2)	10	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	20	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג 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) בהתאם לתוכנית ג/19262.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) בהתאם לתוכנית ג/19262 למעט בקרקע חקלאית הצמודה ליעוד מגורים בישוב כפרי המתייחס למבנים קיימים בהם קוי הבניין הינם ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים? לאשור ועדה המקומית.</p>
6.2	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965 רישום:</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.</p>
6.5	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p>

6.5	חשמל
<p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>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'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
6.6	ביוב
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	

6.8	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.

6.9	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים תורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11	הנחיות מיוחדות
	כל ההוראות המאושרות בתוכנית ג/19262 חלות על תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	
2	מימוש מייד (בנייה קיימת)	

7.2 מימוש התכנית

מימוש מייד

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: נורי אליהו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 15/1
יזם	שם: נורי אליהו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 15/1
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה: 15/1
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: 15/1
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מושב אביטל 0	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: 15/1
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: אדריכל אחמד זועבי	שם: אחמד זועבי	תאריך: חתימה: 15/1