

תאריך עדכון: 11.04.02

מחוז הצפון  
נפה יזרעאל  
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כעבייה  
שם ישוב: כעבייה - חילף טבאש  
תכנית מפורטת מס' ג / 10048

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

#### 1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג / 10048 שינוי ייעוד שטח שמורת טבע לשטח - מרכז תיירותי למורשת הבדווית. והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

#### 1.2 מקום התכנית:

ישוב כעבייה - חילף טבאש.  
גוש 10346 חלקים מחלקות 4, 8 (מגרש 100).

#### 1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 2.290 דונם.

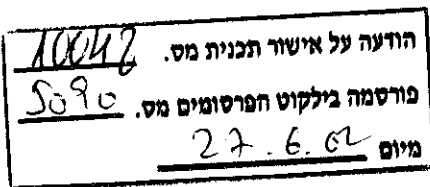
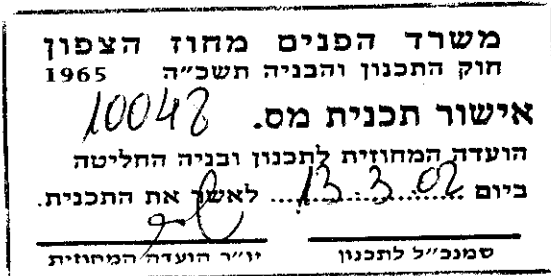
#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון נצרת עילית.  
טל: 6558211-06 פקס: 6560521-06.  
ומרים חילף - כעבייה טל. 9836712-04

יזם התכנית: עבאס מוסטפה חילף  
כעבייה חילף טבאש  
טלפון: 9836712-04

מגיש התכנית: עבאס מוסטפה חילף  
כעבייה חילף טבאש  
טלפון: 9836712-04

עורך התכנית: בשארה האני ואד' ארגוב שבתאי  
משרד לאדריכלות והנדסת בניין - נצרת  
ת.ד. 2114 טל/פקס: 6572496-06  
E-mail: hope@barak-online.net



**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה, שינוי ייעוד משטח שמורת טבע לשטח מרכז תיירותי למורשת הבדווית, המהווה שנוי לתמ"א/8, ושינוי לתכנית מס' ג/2755 ו-ג/6874 כעבייה המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- א. תקנון בן 8 עמודים מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 מסמך מחייב.
- ג. נספח בנוי מנחה וחניה מחייב ק"מ 1:500.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
20.04.97	הכנה
29.09.97	עדכון 1
08.01.99	עדכון 2
19.03.00	עדכון 3
29.04.01	עדכון 4
17.09.01	עדכון 5
11.04.02	עדכון 6

**1.8 באור סימני התשריט:**

- (1.8.1) גבול התכנית ..... קו כחול עבה רצוף.
- (1.8.2) גבול תכנית מאושרת מס' ג/6874 כעבייה ... קו כחול עבה מקוטע.
- (1.8.3) גבול גוש רשום ..... קו שחור עבה מתומן לסירוגין.
- (1.8.4) גבול חלקה רשומה ומספרה ..... קו ירוק דק רצוף עם מספר בעיגול בירוק.
- (1.8.5) גבול מגרש ..... קו אדום עבה.
- (1.8.6) שטח שמורת טבע ..... שטח צבוע ירוק משובץ בירוק כהה.
- (1.8.7) שטח למרכז תיירותי ..... שטח צבוע צהוב מותחם בחום כהה.
- (1.8.8) דרך קיימת ומאושרת ..... שטח צבוע בחום.
- (1.8.9) מספר הדרך ..... מספר ברבע עליון של עיגול.
- (1.8.10) מרווחים קדמיים מינימליים ..... מספרים ברבעים ימיני ו/או שמאלי של עיגול.
- (1.8.11) רוחב דרך ..... מספר ברבע תחתון של עיגול.

1.9 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
---	---	56.64%	1.297	שמורת טבע
43.36%	0.993	43.36%	0.993	דרך קיימת
56.64%	1.297	---	---	מרכז תיירותי
100.00%	2.290	100.00%	2.290	סה"כ שטח התכנית

**פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרות התכנית:**

- הקמת מרכז תיירותי למורשת הבדווית אשר יכלול שלושה מבנים (מסעדה ומצפה ושירותים) ואוהל בדווי.
- גינון: השטח יגודר בגדר מצמח חייה וישולב בנוף שמורת הטבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

- שינוי ייעוד שטח שמורת טבע לשטח מרכז תיירותי למורשת הבדווית.
- איתור והגדרת המבנים שמותר להקים לצורכי תיירות.
- קביעת הוראות בניה בתחום תכנית זו.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר מבנים	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	ייעוד הקרקע
2 מבנים	584.00	מרכז תיירותי

**פרק 3 - הוראות התכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**שטח תיירותי:** בשטח זה תותר הקמת מבנים לשימוש תיירותי בהתאם לפירוט:

- מחסן ושירותים מתחת למפלס הכניסה.
- מצפה בשתי קומות.
- חנות למזכרות ומסעדה.
- שטחי שירות כגון מטבח ושירותים.
- אוהל בדווי לתצוגת המורשת הבדווית.

א. גיטן, רכז גישה וחנייה

משרד הפנים  
מינהל מחוז הצפון  
הלשכה המתמחה לתכנון

**דרך גישה :** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, ומעבר לחניה למרכז התיירותי בהתאם לתכנית התנועה המצורפת (תכנית בנוי).

**גיוון :** על היזם לבצע חזית נופית מסביב ובתוך המגרש שתשתלב עם הסביבה ע"י שתילת עצים מבוגרים ממינים מקומיים כגון עצי אלון.

**חניה :** על היזם לבצע חניה המיועדת לחנית רכבים של מבקרים באתר בהתאם לתכנית החניה המצורפת והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**שפכי עפר :** שפכי העפר והבניה שבתחום התכנית ומעבר לגבולה הצפוני לכיוון המדרון יכוסו באדמה מקומית ויישתלו עצים ממינים מקומיים כגון חרוב, אלת המסטיק, ואלונים במימון היזם ובפיקוח הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד סה"כ לדונם	מס' צפופות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניין			שם האזור שימושים עיקריים
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (הכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	
---	2 מבנים אהל בדווי ושירותים	8.5 מ'	2	65%	40%	20%	45%	10%	55%	3	3	3	1297 מ"ר	מרכז תירות למורשת הבדולות

\* הגובה נמדד מקרקע טבעית ואו מתוכננת.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### ב. תשתיות:

1. מיס : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך

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

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי 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 - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית בתיאום עם חברת חשמל.

5. אשפה : סידורי סילוקי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג.- הוראות כלליות:

1. **חלוקה :**
  1. תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה למגרשים וייצרת חלקות חדשות, תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הוועדה המקומית עפ"י סעיפים 121 - 122 לחוק התכנון והבניה .
  2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי.
  3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
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 מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. **רישום :**

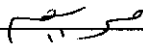
תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. **תנאים לביצוע התכנית :** תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. **היטל השבחה :** היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. **חניה :**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקיפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. **עתיקות :** לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
8. **הוראות הג"א :** לא יוצא היתר בניה למבנה לשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. **כיבוי אש :** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
10. **סידורים לנכים :** קבלת היתרי בניה למבנה ציבור לאתר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לצביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

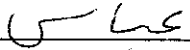
## פרק 4 - מימוש התכנית

### 4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 6 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

  
\_\_\_\_\_

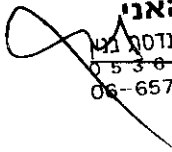
פרק 5 - חתימות בעל הקרקע:

  
\_\_\_\_\_

יזם התכנית:

\_\_\_\_\_

מגיש התכנית:

  
**בשארה האני**  
משרד לאדריכלות והנדסה  
מס' רש"מ 05307  
נצרת - טלפקס 06-6572496

עורך התכנית: