

מחוז צפון

תחום שיפוט מוניציפלי - מו"מ כעביה, טבאש, חג'אג'רה

מרחב תכנון מקומי - "יזרעאלים"

שם הישוב: כעביה דרום

תכנית מס' ג/ 12085

שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור בכעביה דרום.

מהווה שינוי לתכנית ג/ 2755 ותכנית ג/ 5401 ומשנה את תכנית ג/ 6874 המופקדת

יוזם התכנית: המועצה המקומית כעביה - חג'אג'רה - טבאש.

בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית - אדריכל ערן מבל

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
1965  
12085  
הפקדת תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 18.1.01 להפקיד את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

12085  
הודעה על הפקדת תכנית מס.  
תורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום

מרץ 2000

עדכון יולי 2000

עדכון מרץ 2001

## מחוז צפון

תחום שיפוט מונציפלי – מו"מ כעביה, טבאש, חג'אג'רה  
מרחב תכנון מקומי- "יזרעאלים"

תכנית מס' ג/ 12085

שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור בכעביה דרום.

מהווה שינוי לתכנית ג/ 2755 ותכנית ג/ 5401 ומשנה את תכנית ג/ 6874 המופקדת

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם וחלות:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת ג/ 12085, שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור בכעביה דרום התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 2755 ותכנית ומשנה את תכנית ג/ 5401 וג/ 6874 המופקדות. בכל מקרה של סתירה בין תכניות או אישור תכנית מופקדת ג/ 6874 יהיו הוראות תכנית זו בעדיפות. תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול.

#### 1.2 המקום:

בחלק העליון (הדרומי) של כעביה דרום ליד המסגד.

נ.צ 239175 167450

גוש וחלקה: גוש 10345 חלקי חלקה 41.

#### 1.3 שטח התכנית:

2.20 דונם (מדוד גרפית).

#### 1.4 בעלי ענין בתכנית:

יוזם ומגיש התכנית: המועצה המקומית כעביה חג'אג'רה טבאש. ת.ד. 263 טל פקס 04-9531748.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - מ.מ.י מחוז הצפון, ק. הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עלית טל:

06-6453273 פקס: 06-6558273

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל. רח' הבונים 19, ק. טבעון. טל': 04-9835146 פקס: 04-9833704

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 2755 תכנית מתאר לכעביה ומשנה את תכנית ג/ 6874. ותכנית ג/ 5401 המופקדות. בכל מקרה של סתירה בין תכניות יהיו הוראות תכנית זו עדיפות גם במקרה שתכנית מופקדות יאושרו.

1.6 מסמכי התכנית:

תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב  
תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב  
שיהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
13.3.2000	הכנה
30.7.2000	עדכון 1
5.3.2001	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	- גבול התכנית.
קו כחול מקווקו	- גבול תכנית מאושרת.
שטח צבוע כתום	- אזור מגורים א'
שטח צבוע בחום תחום במסגרת	- שטח לבנייני ציבור
שטח צבוע בחום בהיר	- דרך קיימת ו או מאושרת
מספר ברביע העליון של עיגול בדרך	- מס' דרך.
מספר ברביע הצדדי של עיגול בדרך	- קו בנין.
מספר ברביע התחתון של עיגול בדרך	- רוחב דרך
קו שחור ועליו משולשים בשחור	- גבול חלקה גוש.
קו ועגול בירוק	- גבול חלקה רשומה ומספרה.
קו ועגול בירוק מרוסק	- גבול חלקה לביטול.
קו ועגול בשחור מרוסק	- גבול מגרש רשום ומספרו לביטול.
קו ועגול בשחור	- גבול מגרש רשום קיים.
ספרה ברבוע	- מספר מגרש מוצע

## 10. 1 טבלת שטחים :

יעוד	מצב קיים	מצב מוצע		
	שטח בדונם	%	שטח בדונם	%
אזור מגורים א'	1.86	84.55	-	-
שטח למבני ציבור	-	-	1.86	84.55
דרך קיימת או מאושרת	0.34	15.45	0.34	15.45
סה"כ	2.20	100	2.20	100

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית :

- שינוי יעוד של אזור מגורים לאזור למבני ציבור
- הקמה ופיתוח של אזור מבני ציבור לצורך הקמת גן ילדים או טיפת חלב או מועדון נוער.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- שינוי יעוד קרקע למגורים לקרקע למבני ציבור.
- איחוד מגרשים בהסכמה (מינהל)
- קביעת השימושים המותרים.
- קביעת הוראות בניה - קביעת : צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### פרוש ומונחים

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970.

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

- **שטח למבני ציבור** - ישמש להקמת גן ילדים, מבנה טיפת חלב או מבנה רב תכליתי (מועדון נוער).
- **דרך**: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב (1992).

שם האזור	גודל מגרש מינימלי	קווי בנין			אחוזי בניה				גובה		
		קדמי	צדדי	אחורי	עיקרי	שרות	תכסית	מעל המפלס		מתחת למפלס*	
שטח למבני ציבור	500 מ"ר	3	4	4	65%	15%	35%	70%	10%	8.5	2

\* "ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר".  
 \*\* גובה הבניה יימדד מקו קרקע טבעית.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - תשתיות:

##### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

##### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. יש להציג מתקני קדם לטיפול בביוב - במידה וידרשו.

##### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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 קוי 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'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 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 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 - 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### **5. אשפה:**

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

### **ב. - הוראות כלליות**

#### **1. היתרי בניה:**

הוצאות היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשת תכנית בינוי לוועדה המקומית תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: העמדת המבנים המוצעים מידותיהם ושימושם, גישות אל הבנין, סימון דרכי שרות, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח על רקע מפה מצבית שתעשה ע"י מודד מוסמך.

#### **2. רישום:**

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

#### **3. 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.

#### **4. הוראות הג"א:**

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

#### **5. כיבוי אש:**

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

#### **6. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

#### **7. היטל השבחה:**

היטל השבחה יגבה ע"פ הוראות חוק 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.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

היוזמים:

בעליה - טכאס - תיאגוריה  
 المجلس المحلي - حجاجه  
 كميته - طيارس - حجاجه  
 14.3.001  
 בעליה יורדן - קרק  
 طيارس - رئيس المجلس المحلي  
 كميته - طيارس - حجاجه

התכנון המוסמכות.

התוכנית או ליל בעל קנין אחת... וכחם עמנו... המבטח... מית... על ידיתו...

בעל הקרקע:

7/13  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הצפון  
 14-03-01

עורך התכנית:

ע"ק מ"ל  
 ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ  
 0-226198-51  
 רח' הבונים 19 ק.י. טבעון  
 טל. 04-9835146



~~משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
1965  
12085 אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 19.2.03 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית~~

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
1965  
12085 אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 19.2.03 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

12083 הודעה על אישור תכנית מס.  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_