

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0401943

שינוי קווי בניין גוש 17060 חלקה 1 מגרש 2183_ נאעורה.

צפון

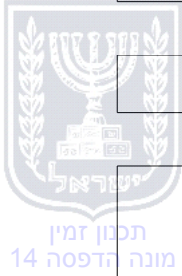
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות את קווי הבניין במגרש המגורים, לצורך הוצאת היתר בניה למבנה מגורים קיים ותוספת 50 מ"ר עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין גוש 17060 חלקה 1 מגרש 2183_ נאעורה.

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

204-0401943

מספר התכנית

0.542 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית**1.4 סיווג התכנית****האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**
מקומית**לפי סעיף בחוק**
62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9**היתרים או הרשאות**
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**סוג איחוד וחלוקה**
ללא איחוד וחלוקה**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**
לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגלבוש קואורדינאטה X 236630

קואורדינאטה Y 724496

1.5.2 תיאור מקום

כפר נאעורה, בחלק הצפון-מערבי בכפר נאעורה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוש - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

שכונה צפונית בכפר נאעורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17060	מוסדר	חלק		1

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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/ 14131	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ג/ 14131 בנושאים הכלולים בה וכפופה לה ביתר ההוראות שלא שונו.	5811	3222	22/05/2008
ג/ גל/ מק/ 156	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 156 בנושאים הכלולים בה וכפופה לה ביתר ההוראות שלא שונו.	6338	1239	11/12/2011



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				זועבי אחמד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זועבי אחמד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/10/2016	זועבי אחמד	03/10/2016	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך.	פרטי	זועבי אחמד	82271		נאעורה	(1)		04-6537159	04-6537159	ah2836@014.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נאעורה, ת"ד: 1137, זועבי אחמד-מהנדס..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זועבי ניהאד			נאעורה	(1)		04-6531056	04-6537159	

(1) כתובת: נאעורה, ת"ד: 1137, זועבי אחמד-מהנדס..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		זועבי אחמד	82271		נאעורה	(1)		04-6537159	04-6537159	ah2836@014.net.il

(1) כתובת: נאעורה, ת"ד: 1137, זועבי אחמד-מהנדס..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	זועבי אחמד	82271		נאעורה	(1)		04-6537159	04-6537159	ah2836@014.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	זועבי אחמד	1345		נאעורה	(1)		04-6537159	04-6537159	ah2836@014. net.il

(1) כתובת: נאעורה, ת"ד: 1137, זועבי אחמד-מהנדס..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ולכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גלבוע"

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 קווי בניין והגדלת השטח העיקרי ב-50 מ"ר, לצורך מתן ולגיטימציה לשטחים ללא היתר בניה ותוספת לבית קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין, ע"פ סעיף 62א(א)4.
2. שינוי בתכנית, לפי סעיף 62א(א)9.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-50 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)17.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2183

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 2	542.26	100
סה"כ	542.26	100

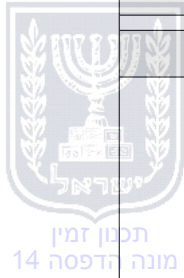
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	542.26	100
סה"כ	542.26	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים אזור מגורים א' קיים : ישמש לבניית בנייני מגורים, להלן התכליות המותרות : 1. בתי מגורים. 2 מועדונים פרטיים וחברתיים. 3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים. 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. 5. מוסכים פרטיים ומשותפים לחניית רכב או מכונה חקלאית. 6. חנויות מזון וקיוסקים. 7. מספרות ומכוני יופי. השימושים הנוספים שאינם מגורים, יהיו בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי או יוצרים בעיה התחבורתית, ובאישור המשרד לאיכות הסביבה וגורמים המוסמכים לכך.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים ב'	2183	542	754.6 (1)	75.88	830.48	50	5	10	13	4 (2)	4 (2)	(3)	(3)	(3)	(3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

ב. גובה מרבי בכל חתך אנכי יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה בנקודה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $542 * 130\% + 50 = 754.6$ מ"ר.

(2) 3 קומות מעל עמודים או 4 קומות ללא עמודים ..

(3) ע"פ תשריט מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. תכנון ופיתוח המגרש :
לבקשת היתר הבניה יצורפו :
א. תכנית בינוי בקני"מ 1: 250 או 1: 100 אשר תכלול תכנון סכמתי כולל לכל המגרש, המראה את ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש, והשתלבות המבנה המבוקש בתכנון זה.
ב. תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1: 100, בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים ותוחמים, אזורי חניה, משטחי חוץ, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון : חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. יינתן מפרט גדרות הכולל חומר, צבע ועיצוב.
2. גגות :
א. מומלץ כי שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות. גגות כני"ל ירוצפו ויגוננו. תכנית ריצוף וגישה של גגות אלו תהייה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
ב. מומלץ כי בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת יבוצע כיסוי גג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר או בהלבנה.
ג. יותרו ארובות לתנורים ואחים בגובה מקסימלי של 1 מ' מעל מעקה/ קו רכס גג עליון.
3. חומרים :
א. גמר קירות חוץ יהיה בחומרי גמר כדוגמת עץ, אבן או בטיח בגוונים אשר יצוינו בבקשה להיתר בניה. אלמנטים מבטון חשוף או מתכת יהיו מותנים באישור הוועדה המקומית ויצוינו בהיתר.
ב. כל הגדרות וקירות וקירות התמך יהיו בחיפוי אבן או טיח.
4. שילוט :
כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר לזיהוי הכתובת.
5. צנרת :
א. כל צנרת בבניין (כגון : צינורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד.
ב. תיאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
6. קווי בניין ומרווחים בין בניינים :
לא תותר חריגה לקו הבניין המצוין בהוראות התכנית, פרט לחניה כאמור בסעיף 6.3 - להלן. המרחק המינימלי בין בניינים יהיה 6 מ'.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה. חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1979 וחוק רשות

6.2

עתיקות

העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתוכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

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.

6.3

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.

חניות מקורות יהיו משולבות בתוך הבניין או כחניה מקורה בקו בניין קדמי וצדדי אפס, גובה תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ' ובכל מקרה יחשב שטח חניה מקורה במסגרת שחטי שירות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד על קו בניין צדדי 0, בהסכמת השכן, ובתנאי שהקיר המפריד יהיה ללא פתחים, וגג המבנה ינוקז לתחום מגרש המבקש.

6.4

איכות הסביבה

1. אשפה:

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

6.5

חשמל

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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים



חשמל	6.5
בשטח למעבר קווי החשמל. מהתיל הקיצוני מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח - 8.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי 9.50 מ' 13.0 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.0 מ' ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	

ניהול מי נגר	6.6
יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו')	



6.6	ניהול מי נגר
	ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.
6.7	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה ראשית לקבוע ולהגדיר שטחים, לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתקנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/ מילוי בהיקף של מעל 100000 קוב.
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.9	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.
6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי להיתר בנייה הינו הגשת ואישור תכנית בינוי ופיתוח, כולל דרכי גישה, מדרכות וחניות. 2. תנאי טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל דרכי גישה למגרש, גינון מדרכות וחניות.
6.12	תשתיות
	1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב :

6.12	תשתיות
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.13	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

במיידי

