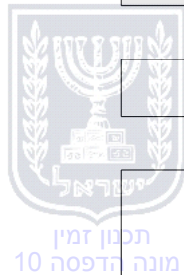


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0539445

שינוי קווי בניין בתא שטח 20 בכעבייה



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתא שטח 20 קיים בניין בסטייה מהיתר. תכנית זו באה לאשר קווי בניין חדשים בהתאם למצב הקיים בתא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קווי בניין בתא שטח 20 בכעבייה

מספר התכנית 254-0539445

1.2 שטח התכנית 0.900 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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 יזרעאליים
 קואורדינאטה X 217385
 קואורדינאטה Y 739460

1.5.2 תיאור מקום

החלק הדרומי המרכזי של הכפר .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כעביה טבאש-חגי'אג'י - חלק מתחום הרשות : כעביה טבאש-חגי'אג'י

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10345	מוסדר	חלק		35

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/11/2013	1539	6698	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13164 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13164



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				גסאן עבוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גסאן עבוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	13/12/2017	גסאן עבוי	03/07/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/02/2018	גסאן עבוי	03/07/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כעבייה טבאש חג'אג'רה	כעבייה טבאש- חג'אג'י	(1)		04-9563131	04-9533849	
	פרטי	מוסא אסמר			כעבייה טבאש- חג'אג'י	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כעבייה.

(2) כתובת: רחוב אלנרג'ס.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כעבייה טבאש חג'אג'רה	כעבייה טבאש- חג'אג'י	(1)		04-9563131	04-9533849	
פרטי	מוסא אסמר כעבייה			כעבייה טבאש- חג'אג'י	(2)				

(1) כתובת: כעבייה.

(2) כתובת: רחוב אלנרג'ס.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוסא אסמר כעבייה			כעבייה טבאש- חג'אגי	(1)				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים אחרים
(1) כתובת: רחוב אלנרג'יס.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גסאן עבוי		משרד להנדסה אזרחית וקונסטרוקציה	נצרת	הגליל	1	04-6575807		gaabwi@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	זאהר נוואטחה	815		ריינה	(1)		04-6454501	04-6455192	zaher@rannet.com

(1) כתובת: ת.ד. 430.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הסדרת קווי בניין בהתאם למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין עפ"י התשריט לפי הפירוט הבא:

קו בניין קדמי (מכביש מס' 4) 0 מ' במקום 5.00 מ' - לפי סעיף 62 א(א) 4.

קו בניין קדמי (מכביש מס' 10) 3.6 מ' במקום 5.00 מ' - לפי סעיף 62 א(א) 4.

קו בניין אחורי לחניה מקורה בתחום המגרש יהיו 0 - לפי סעיף 62 א(א) 4.

הקלה בניוד שטח שירות לחניה מקורה, 50מ"ר במקום 30 מ"ר ע"ח הסה"כ שטחי שירות מותרים (30%) לפי סעיף 62 א(א) 9.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מגורים א'	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	10
מבנה להריסה 2	מגורים א'	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	167	18.56
מגורים א'	733	81.44
סה"כ	900	100



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.56	167	דרך מאושרת
81.44	733	מגורים א'
100	900	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. שטח מיועד להקמת מבני מגורים רב משפחתיים. כמות יח"ד בכל מגרש עפ"י המוגדר בטבלת הזכויות. תותר הקמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. היתר בנייה מותנה בהכנת תשריט חלוקה למגרשים, אשר יכלול תכנית לפיתוח סופי של המגרש.</p> <p>ב. במקרה של בניה דו או תלת משפחתית (במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר) ניתן לבנות במרווח צדדי 0 בין יחידה ליחידה. הקמת מבנים עם קיר משותף מותנים בהסכמת הדיירים ותחוייב בהגשת בקשה משותפת להיתר בניה.</p> <p>ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר את השימושים הבאים: מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים פרטיים, מגרשי משחקים, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי. אישור שימושים אלו מחייב התאמה לסביבת מגורים, עמידה בתקן חניה והעדר השפעות סביבתיות מזיקות. שימושים אלה ישולבו במבנה המגורים, כחלק מסך הזכויות המותרות במגרש ומפורטות בטבלת הזכויות. תנאי לאישור שימושים אלה- אישור משרד הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. במגרשים שגודלם עד דונם יותרו 2 יחידות אירוח. גודל יחידת אירוח יהיה לפי תקני משרד התיירות ושטחי הבנייה יהיו במסגרת זכויות הבינוי שנקבעו בתכנית.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>מעברים ציבוריים, לרבות דרך משולבת, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי רכב. לא תותר בניה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. תותר גם הקמת מתקני תשתית ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני. היתר יינתן לפי תכניות תנועה ופיתוח כוללות לכל כביש, באישור הוועדה המקומית. תותר הקמת קירות תמך גבוהים יותר, באישור מהנדס הוועדה המקומית, במטרה למנוע חריגה אל מחוץ לרצועת הדרך. תכנון הדרך ייעשה בליווי אדריכל נוף, והמסמכים שהוא יכין, יצורפו לבקשה להיתר הסלילה.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12.5 (2)	6 (1)	50	150	30%	120%	733	20	מגורים א'	מגורים א'
(4)	3 (5)	(4)	3	(3) 4										

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:

באזור מגורים א' יתאפשר מבנה עזר בקומת קרקע.

באזור מגורים א'- במגרשים בגודל של עד 700 מ"ר יותר מבנה אחד, במגרשים בגודל של מעל 700 מ"ר יותרו שני מבנים בקיר משותף או במרחק של 6 מ' בין המבנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) צפיפות יח"ד במגרש תעשה בהתאמה לצפיפות המחושבת לדונם.

(2) בגג משופע הגובה המותר הוא 13.5 מ'.

(3) כולל קומת עמודים.

(4) לפי תשריט.

(5) קווי בניין לחניה מקורה בתחום המגרש יהיו 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

הוראות כלליות:

- 1- חומרי גמר - גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים.
- 2- מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים - ישולבו כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין. המעבה יוסתר על הגג או עלפני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.
- 3- לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 4- קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.
- 5- שלטי פרסום - הוועדה המקומית רשאית לאשר שלטי פרסום ובלבד שהשתכנעה כי השלטים משתלבים כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ואינם מהווים הפרעה לשכנים. לא תותר הצבת שלט פרסום על גגות המבנים.
- 6- מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

6.3**חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).




או לתקנות התקופות במועד הוצאות ההיתר.

חניה מקורה:

- א. מבנה חניה מקורה נכלל במניין שטחי השרות ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר למגרש (ל 4 מקומות חניה). יש להבטיח שתשמר דרך גישה לחניות הנוספות הנדרשות במגרש.
- ב. קו בניין אחורי לחניה מקורה בתחום המגרש יהיה 0 בהסכמת השכן.
- ג. מבנה חניה מקורה נפרד יותר במגרשים אשר להם חזית עם דרך או דרך משולבת.
- ד. הגובה המקסימאלי של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.5 מ'.
- ה. מבנה חניה נפרד מקורה בקירוי קל שטוח או גג רעפים בשיפוע מינימאלי. ניקוז החניה יהיה למגרש מבקש ההיתר.

6.4**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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

	חשמל	6.4
	<p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא ינתן 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 בשטח למעבר קווי החשמל.</p>	
	פסולת בניין	6.5
	<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	
	פיקוד העורף	6.6
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
	פיתוח תשתית	6.7
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
	שרותי כבאות	6.8
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.9
	<p>הוועדה מקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.</p>	
	היטל השבחה	6.10
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
	הריסות ופינויים	6.11
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	

6.11	הריסות ופינויים
ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אושרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10