

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0734301

שינוי ייעוד במרכז כאבול



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/06/2020

להפקיד את התכנית

27/01/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד של שטח המיועד למבנה ציבור ליעוד מגורים ושצ"פ. על מנת לאפשר הסדרת מבנה קיים בחלק הצפוני, ובחלק הדרומי הנשען על דרך להולכי רגל לתת מענה לרווחת התושבים שהמועצה תוכל לממש בו שימוש ציבורי ישים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי ייעוד במרכז כאבול

מספר התכנית 263-0734301

1.2 שטח התכנית 1.438 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
 שפלת הגליל
 220250 קואורדינאטה X
 752600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז הישוב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כאבול - חלק מתחום הרשות: כאבול

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז הכפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19608	מוסדר	חלק		37, 55

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	1546	6698	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16001 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16001
23/09/1993	29	4146	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5071 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5071



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חכם דביאת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חכם דביאת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 01 09/12/2020	חכם דביאת	01/11/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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 כאבול	כאבול	(1)		054-6763376		ahm05992@ yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה מקומית כאבול, מרכז היישוב ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כאבול	כאבול	(1)		054-6763376		ahm05992@yaho.c om

(1) כתובת: מועצה מקומית כאבול, מרכז היישוב ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חכם דביאת		חכם דביאת אדריכלים ומתכנני ערי	כפר כנא	כפר כנא	(1)	04-6517238		hakam_dbiat @yahoo.com
	מודד	יוסף חג'אזי	814		טמרה (יזרעאל)		(2)			higazi2@gma il.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

(1) כתובת : ת.ד 815.

(2) כתובת : תמרה 30811.ת.ד 515.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 יעוד קרקע למגורים ושצ"פ במרכז כאבול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

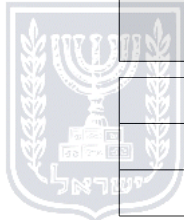
שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור ליעוד מגורים ושצ"פ.
קביעת הוראות, שימושים וזכויות בנייה לכל יעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10
שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,093.25	76.03
מגורים א	344.77	23.98
סה"כ	1,438.02	100

מצב מוצע

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	991.24	68.90
שטח ציבורי פתוח	447.47	31.10
סה"כ	1,438.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1- מגורים, חנייה ומחסן ביתי. 2- שמושים נלווים נוספים למגורים: משרד ביתי של בעלי מקצוע חופשי המהווה חלק בלתי נפרד מהמגורים, מסחר, קיוסק, חנות, בית קפה, מסעדה ופעוטון.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שימושים נלווים יותרו בקומת הקרקע בלבד למעט משרד ביתי. השימושים הנלווים יותרו לאחר הצגת פתרון חנייה במגרש המאושר בועדה המקומית ובאישור הגופים הרלוונטיים לעת הוצאת היתר הבנייה
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון ונטיעות, מתקני משחק, ספסלים, הצללה ומעברי תשתיות תת-קרקעיות.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	14.5	4	(1) 4	50			24	144	500	10	מגורים ב'	מגורים ב'
3	1 (3)	3 (2)	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר הקמת משרד ביתי עד 40 מ"ר ע"ח שטחי הבניה למגורים.
- בייעוד מגורים יותרו עד 15% מזכויות הבניה לשימושים נלווים.
- גובה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מספר יה"ד כולל לתא שטח.
- קו בניין צידדי-שמאלי יהיה לפי קונטור המבנה הקיים בתא שטח 10..
- קו בניין אחורי 1 מ' מהמבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין
	בקו בניין צידי אפס יותר להקים חניה מקורה. קו בניין צידי אפס לחניה בהסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש. מחסנים ימוקמו בתחום קו הבניין המותר.
6.2	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט(או שפרטיו מפורטים להלן) 2847/0 "כבול" י"פ 1091 עמ" 1374 מיום: 18/05/1964 ; 2847/0 "כבול" י"פ 1091 עמ" 1374 מיום 18/05/1964 הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתירות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימוני כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק 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>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין. רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקנות התקפות בעת הוצאת היתרי הבנייה.
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להוצאת היתר בנייה אישור תכנית/ תשריט חלוקה כנדרש בחוק.
6.5	חשמל
	<p>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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>ב 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ב 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> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>ג 1- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן :</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 2.0 מ'</p>

6.5

חשמל

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'
 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'
 ג-2 מציר הקו :
 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.0 מ'
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.0 מ'

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. 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. יותרו מעברי קווי ביוב בגבולות מגרשי מגורים.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
3. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
4. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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.

6.7

ניהול מי נגר

מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה

6.7	ניהול מי נגר
	בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 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.
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413. כל בנייה חדשה גם תבנה בהתאם לת"י 413.
6.9	פסולת בניין
	פסולת מוצקה - אמצעי אצירה לפסולת יוצבו במבנה/ים סגור/ים ומקורה/ים. על בעלי עסקים מוטלת האחריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה. פסולת בנייה: א- חומרי חפירה ומילוי: תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. ב- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.
6.10	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.
6.11	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.12	מבנים קיימים
	ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים: - מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. - תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.
6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית זו בתוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12