

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-1076975

שינוי בקווי בניין והגדלת זכויות בניה - כאבול



מחוז
מרחב תכנון מקומי
שפלת הגליל
צפון
תכנית מתאר מקומית
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 חלה בגוש 19608 חלקה 65 ו-66 בחלקיותן, במגרש 50 ע"פ ג/4363.
תכנית ג/4363 קבעה מגרשים למגורים, אך תכנית ג/5071 שינתה אותה ולכן הזכויות והשימושים בתכנית זו נקבעו ע"פ תכנית ג/5071.
התכנית מציעה להגדיל את זכויות הבניה, להגדיל תכסית קרקע, להוסיף קומות וגובה למבנה ולשנות קווי בניין ע"פ קונטור קיים.
במגרש קיים היתר מאושר מסי 547-1500/89 למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בקווי בניין והגדלת זכויות בניה- כאבול

מספר התכנית 263-1076975

1.2 שטח התכנית 0.998 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 א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (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 שפלת הגליל

219841 קואורדינאטה X

752658 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז כאבול**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 כאבול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19608	מוסדר	חלק		65-67, 69

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/11/2013		1546	6698	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16001. הוראות תכנית ג/ 16001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
26/04/1984		2038	3048	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/4363	החלפה	ג/ 4363



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריין איפרגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריין איפרגן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08: 38 26/07/2022	אוריין איפרגן	25/07/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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
	פרטי	מוגהאד נימר טאהא (1)			כאבול			050-2657333		yosry1975@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כאבול.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוגהאד נימר טאהא			כאבול	(1)		050-2657333		yosry1975@gmail.com

(1) כתובת: כאבול.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מוסטפא טאהא			כאבול	(1)		050-2657333		yosry1975@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

(1) כתובת: כאבול.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריין איפרגן	19895044		עפולה	הנביאה דבורה				orian8265@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	איהאב טאהא	1258		כאבול	כאבול				eng.ihab81@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בהוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין ע"פ סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב.
2. תוספת 2 קומות וגובה למבנה ע"פ סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב.
3. הגדלת תכסית קרקע ע"פ סעיף 62(א)א 9 לחוק התו"ב.
4. תוספת 20% זכויות בניה משטח המגרש ע"פ סעיף 62(א)א 16 לחוק התו"ב.
5. הוספת 6% שטחי שירות לכל קומה
6. מתן הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	401
דרך מאושרת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	925.16	92.62
שביל להולכי רגל	73.69	7.38
סה"כ	998.85	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	73.69	7.38
מגורים ב'	925.16	92.62
סה"כ	998.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים בצפיפות עד 6 יחידות דיור לדונם נטו, ולשימושי מסחר, מנהל ושירותים, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, משרדים של רשויות, ומוסדות ציבוריים, משרדים של גופים פרטיים ובעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הקמתם וקיומם של שימושי קרקע נוספים אלה כפופים לאישור הגנ"הס, ולמניעת מטרד למגורים. הקמתם וקיומם של שימושים אלה כפופים לאישור המועצה המקומית על פי הגבלות קיבולת תשתית הדרכים, החניה, המים, הביוב, החשמל באזור, וכן אישור הועדה המקומית. החניה של רכב פרטי ורכב חקלאי תמצא את מקומה בתחומי חלקות הבניה לגבי כל היתרי בניה שיוצאו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו לתנועה וחניה לכלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: ביוב צבורי, מים, טלפון, חשמל וכו'.
	המועצה המקומית תישא בהוצאות פיתוח הדרכים.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(4)		12 (3)	8	55	180	24 (2)	180 (1)	500	401	מגורים	מגורים ב'

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:

- א. גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, וגובה המבנה מעל למפלס הקרקע ימדד מפני הדרך הגובלת במגרש.
- ב. תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים יישמרו.
- ג. באזור מגורים ב' הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניה במרווח קטן מ-3 מ' לקו דרך בהתחשב באמור בתקנות חוק התכנון והבניה כדבר סטייה ניכרת מתכנית. סעיף 1(4)-ב תוך התייחסות להעמדת הבתים הקיימים ברחוב בקו בניה קודם.
- ד. או מרווח צידי 0 בקיר אטום ללא פתחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי 160% מאושר + 20% תוספת.
- (2) 6% לכל קומה.
- (3) לא כולל חדר עליה לגג ומתקנים טכניים.
- (4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. בנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפני תכנית זו ושאינם עומדים בתנאי טבלת ההנחיות לבניה לא ייפגעו על פי תכנית זו. וישארו כחריגים.</p> <p>ב. תוספות לבניינים קיימים תותרנה במסגרת אחוזי הבניה המותרים על פי הטבלה.</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת קומות על פי המרווחים וגדלי המגרשים הקיימים למעשה לגבי בניבים קיימים כחוק כפוף לאחוזי הבניה וגובה הקומות באזור אך לא תותר בנית תוספת בתוך תחום דרך קיימת או מתוכננת או בשטח המיועד לצרכי צבור.</p> <p>ד. קומות עמודים ומחסנים בגובה שהוא קטן מ- 1.5 מטר לא תחשבנה כשטח בניה. כל שטח מקורה שהחלל מעליו גובהו 1.5 מטר ומעלה ייכלל בחישוב שטחי הבניה. קומות עמודים תהיינה בגובה 2.55 מטר לפחות ותהיינה מותרות לסגירה על פי היתר.</p> <p>ה. באזורים המותרים לשימוש מעורב למגורים ושירותי ציבור או למגורים ומנהל או מסחר, יופחת שטח המגורים המותר לבניה, ביחס לגודל השטח שאינו מגורים ובהתאם יופחת מספר יחידות הדירור המותרות לבניה.</p> <p>ה. כוחה של הועדה המקומית יפה להקים לפי הצורך קיר תומך ומעקה לדרך באופן שיסיג את גבול הרכוש הפרטי מעבר לקו הדרך המאושר בתכנית עד 30 סמ לכל מטר גובה של הקיר התומך הדרוש</p>	
6.2	עיצוב אדריכלי
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאישור הועדה המקומית.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>א. בכל בקשה להיתר בניה ו/או לקיום שימוש בקרקע, הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול ערכים לשמירת איכות הסביבה ולמניעת מפגעים, כתנאים להוצאת ההיתר הנמקות לאי הוצאתו, בהתאם לשימושים המותרים באזורים השונים, ובהתאם כתנאי המקום.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מכל המבקש היתר לבניה או לשימוש בקרקע פרשים בדבר פלישות לסביבה הצפויות מנושא ההיתר המבוקש, לרבות זיהום אויר, רעש, שפכים, פסולת מוצקה, מפגעים אסטטיים וכל נושא אחר העלול לגרום להשפעות סביבתיות שליליות, וכן בדבר האמצעים שיינקטו ע"י המבקשים למניעתם או הפחתתם של מפגעים אלה.</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בעת הוצאת היתר לבניה או לשימוש תנאי ההפעלה, תקניים ו/או תנאים מיוחדים להפחתת או מניעת מפגעים וכן רשאית היא לערוך בכל עת בדיקות ומדידות בבל אתר ומבנה שלדעתה עלול להיות מקור או נושא מפגע סביבתי.</p> <p>ד. קיום כל שימוש קרקע יעמוד בתקני רעש, איכות אויר, חלקיקים וכל תקנה כמפורט בתקנות לחוק למניעת מפגעים תשבי"א- 1961 וכן יעמוד בתנאי כל חוק סביבתי אתר.</p>	

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

מים : תנאי למתן היתר בניה אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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

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

6.6

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.7

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.

6.8

שרותי כבאות

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

6.9

הריסות ופינויים

א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

6.10

תשתיות

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר העברת קווי תשתית תת-קרקעיים ועל-קרקעיים בתחום מגרשים פרטיים לאורך גבולות המגרשים.

6.11

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 המקומית.

6.12

הפקעות ו/או רישום

דרכים, שבילים, שטחים צבוריים פתוחים ואתרים לבנייני צבור וספורט יופקעו בהתאם

6.12	הפקעות ו/או רישום
	לסעיפים 188,32 ו-189 לחוק ותיקונים ויירשמו על שם המועצה המקומית כאבול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מייד
--	-------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13