

8

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי - שפלת

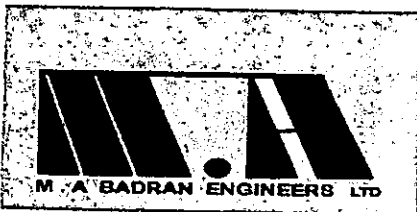
הודעה על אישור תכנית מס. 12004  
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5105  
 מיום 27.8.02

הגליל

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה השכ"ה 65  
 אישור תכנית מס. 12004  
 הועדה המהווית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 10.11.02 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

## תחום שיפוט מועצה מקומית כאבול

תכנית מס' ג/12004  
 יעוד שטח למבנה ציבור המהווה  
 שינוי לתכנית ג/5071 המאושרת



משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה השכ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס. 12004  
 הועדה המהווית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 28.8.02 להפליד את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12004  
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5042  
 מיום 30.12.01

10.11.01

**1. שם וחלות התכנית :**

תכנית זו תקרא תכנית מסי' ג / 12004 יעוד שטח למבנה ציבור המהווה שינוי לתכנית ג / 5071 המאושרת, ותחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**2. תחום שיפוט מוניציפלי:**

מועצה מקומית כאבול.

**3. מקום התכנית :**

שכונת חוזריה - כאבול.

**4. גושים וחלקות:**

חלק מחלקה 35, בגוש 19610, מגרשים 18,19

**5. שטח התכנית :**

1391 מ"ר

**6. בעל הקרקע :**

---

שם : מנהל מקרקעי ישראל  
מקום : נצרת עילית, קרית הממשלה.  
טל :

---

**7. יוזם התכנית :**

---

שם : מועצה מקומית כאבול  
מקום : כאבול 24963 ת.ד. 1  
טל : 04-9946396

---

## 8. עורך התכנית :

|                            |             |                      |
|----------------------------|-------------|----------------------|
| מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ    |             |                      |
| חברת תכנון וניהול פרויקטים |             |                      |
| בדראן מאמון                | -----       | מהנדס רשוי מס' 37713 |
| בדראן עבד                  | -----       | מהנדס רשוי מס' 78847 |
|                            | כאבול 24963 | ת.ד. 957             |
| טל: 9943632-04             |             | טלפקס: 9948375-04    |

## 9. מטרת התכנית:

שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים א' לאיזור בנייני ציבור, וקביעת הוראות וזכויות בניה.

## 10. מסמכי התכנית:

- א. התשריט בקני"מ 1:250 (מחייב)
- ב. התקנון בסה"כ 8 דפים. (מחייב)

## 11. היחס לתכניות אחרות :

תכנית זו היא שינוי לתכנית מתאר ג/ 5071 כל ההוראות של תכנית המתאר כאבול ג/ 5071, שלא שונו מכח תכנית זו, חלות על התכנית. בכל מקרה של סתירה בין תכנית המתאר ותכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

## 12. השטחים שבתכנית :

מצב קיים :

| יעוד שטח        | סה"כ שטח<br>דרוש (בדונם) | % משטח<br>כללי |
|-----------------|--------------------------|----------------|
| איזור מגורים א' | 1.391                    | 100%           |
| סה"כ שטח התכנית | 1.391                    | 100%           |

**מצב מוצע :**

| יעוד שטח         | סה"כ שטח דרוש (בדונם) | % משטח כללי |
|------------------|-----------------------|-------------|
| איזור מבני ציבור | 1.391                 | 100%        |
| סה"כ שטח התכנית  | 1.391                 | 100%        |

**13. רשימת התכליות :**

**כללי :** לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו קרקעות או בנינים הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקעות או הבניינים.

**איזור בנייני ציבור :** באיזור הנ"ל יהיה מותר להקים מוסד חינוכי-תרבותי, גני ילדים, מרפאות, תחנות לאם ולילד, מגרשי משחקים ומתקני ספורט.

**14. באור סימני התשריט :**

| סימון בתשריט                | פירוש הסימן                    |     |
|-----------------------------|--------------------------------|-----|
| קו כחול עבה רצוף            | גבול תכנית                     | .1  |
| שטח צבוע כתום               | איזור מגורים א                 | .2  |
| שטח צבוע חום מותחם בחום כהה | שטח לבנייני ציבור              | .3  |
| שטח צבוע חום בהיר           | דרך מאושרת                     | .4  |
| קו ירוק רציף                | גבול חלקה רשומה                | .5  |
| קו שחור רציף                | גבול מגרש                      | .6  |
| מספר בתוך עיגול בצבע שחור   | מספרמגרש                       | .7  |
| קו שחור מקוטע               | גבול מגרש לביטול               | .8  |
| מספר בצבע ירוק              | מס' חלקה רשומה                 | .9  |
| ספרה ברבע העליון של העיגול  | מס' דרך                        | .10 |
| ספרה ברבע הצדדי של העיגול   | קו בניין מינמלי (נסיגה קידמית) | .11 |
| ספרה ברבע התחתון של העיגול  | רוחב הדרך                      | .12 |
| קו כחול עבה מקווקו          | גבול תכנית מופקדת או מאושרת    | .13 |
| קו שחור משונן               | גבול גוש                       | .14 |
| מספר בצבע שחור              | מספר גוש                       | .15 |

## 15. הוראות ומגבלות בניה :

איזור בנייני ציבור : שטח מגרש מינימלי 1300 מ"ר , אחוז בניה מכסימלי כולל שימושים עיקריים 200% משטח מגרש נטו , מספר קומות : 4 קומות בלבד , גובה מכסימלי 16 מ' .

### טבלת ריכוז הנחיות בניה

| שם האיזור          | גודל מגרש מינמלי | קו בניין במטר |       |                | אחוז בניה מכסימלי |                  |             |           |            |      |          | גובה בניה מכסימלי מעל פני הקרקע (*) |      |
|--------------------|------------------|---------------|-------|----------------|-------------------|------------------|-------------|-----------|------------|------|----------|-------------------------------------|------|
|                    |                  | צדדי          | אחורי | קדמי           | מעל למפלס כניסה   | מתחת למפלס כניסה | שימוש עיקרי | שטחי שרות | תכנית קרקע | סה"כ | מס קומות |                                     | ב מ' |
| איזור בנייני ציבור | 1300             | 3             | 3     | לפי תשריט או 3 | 150               | 50               | 150         | 50        | 50         | 50   | 200      | 4                                   | 16   |

(\*) גובה המבנה ימדד מקרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבינה.

## 16. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 188, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל :

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.

## 17. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## 18. אשפה :

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

## 19.מים:

אספקת המים תהיה ע"י מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

## 20.ניקוז:

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעת רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

## 21.איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה (פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל).

|   |         |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים                 | 2 מ'    |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 מ'  |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                        | 5 מ'    |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11 מ'   |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500)           | 25.0 מ' |

## הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התוכנית בתיאום עם חברת החשמל.

### **22. ביוב:**

תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

### **27. סעיף פיצויים:**

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יזם התכנית לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב בו.

מ.מ.י מוותר בזאת על כל תביעה או פיצוי לפי סעיף 197 ומצהיר בזאת כי אין לו ולא יהיה לו כל תביעות שהן בגין אישור תכנית זו.

### **24. חלוקה:**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד מגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  
ב. איחוד המגרשים לפי הוראות תוכנית זו, יאושר עפ"י סעיף 143 ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט איחוד לצרכי רישום.

### **25. מקלוט:**

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

### **26. גישה לנכים:**

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

### **27. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

התמונה הינה למען הבנת המבנה הכללי של המערכת ונכנסת לתוקף  
 תחת הפיקוד והאחריות של המפקד.

התמונה הינה למען הבנת המבנה הכללי של המערכת ונכנסת לתוקף  
 תחת הפיקוד והאחריות של המפקד.

התמונה הינה למען הבנת המבנה הכללי של המערכת ונכנסת לתוקף  
 תחת הפיקוד והאחריות של המפקד.

15.11.01

מועצה מקומית כאבול

مجلس كااوبل

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

15/11/01

15/11/01

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הצפון-מזרחי - כפר כאבול  
 מתחם אזורי - כפר כאבול  
 חתימת המתכנן

מ.ע. בדראן סטודיו  
 מס' ח' 9-223583-51

מאמון בדראן  
 עבד בדראן



מינהל מקרקעי ישראל  
 נצרת עילית

מועצה מקומית כאבול  
 כאבול