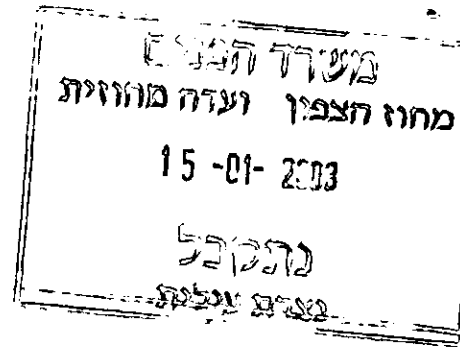


2007742



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – שפילת

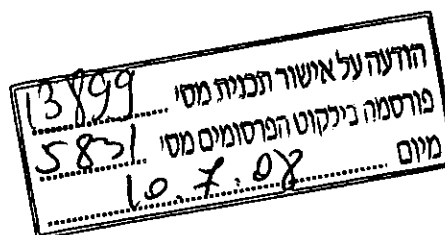
הגליל

תחום שיפוט מועצה מקומית כאבול

תכנית מפורטת מס' ג/ 13899 מרכז מסחרי
משרדים ומגורים המהווה שינוי לתכניות ג/ 5071
ו' ג/ 10552 המאושרות



BADRAN ENGINEERS & ARC.



20.01.06

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם וחלות התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג / 13899- מרכז מסחרי משרדים ומגורים, המהווה שינוי לתכנית ג/ 5071 ו' ג/ 10552 המאושרות. ותחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.2 תחום שיפוט מוניציפאלי :

מועצה מקומית כאבול.

1.3 מקום התכנית:

כאבול, כביש ראשי.

1.4 שטח התכנית :

4,794 מ"ר

1.5 גושים וחלקות:

חלקי חלקות 134, 81, 80, 79, 78, 77, 74, 133 (דרך). בגוש 19609

1.6 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

שם : מוחמד ח'טיב ואחרים

מקום : כאבול 24963

טל : 049944761

יחם התכנית :

שם : מוחמד ח'טיב

מקום : כאבול 24963

טל : 049944761

עורך התכנית :

מ.ע. בדראן מהנדסים ואדריכלים

חברת תכנון וניהול פרויקטים

בדראן מאמון מהנדס רשוי מס' 37713

בדראן עבד אדריכל ומהנדס רשוי מס' 78847

כאבול 24963 ת.ד. 957, טל: 049943632 טלפקס: 049948375

1.7 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/5071 ו' ג/10552 המאושרות . בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

1.8 מסמכי התכנית:

- התשריט.(מחייב)
- התקנון.(מחייב)
- נספח בינוי.(מחייב)
- נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:250 (מחייב)

1.9 תאריך הכנת התכנית:

- תאריך עריכה : 01.01.03
תאריך עדכון 1 : 09.06.04
תאריך עדכון 2 : 09.03.05
תאריך עדכון 3 : 15.02.06

1.10 תיאור סימני התשריט :

סימון בתשריט	פירוש הסימן	
שטח צבוע פסים ירוקים	אזור חקלאי	1
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'	2
שטח צבוע פסים כתום אמר	אזור מגורים ומסחר	3
שטח צבוע פסים כתום אמר בהיר	אזור מרכז מסחרי משרדים ומגורים	4
שטח צבוע אדום משופץ בקווים שחורים	אזור חניון פרטי	5
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת	6
שטח צבוע אדום בהיר	דרך חדשה/מוצעת	7
קו ירוק רצוף	גבול חלקה	8
מספר בתוך עיגול בצבע ירוק	מס' חלקה	9
קו שחור רצוף	גבול מגרש מוצע	10
מספר בצבע שחור	מספר מגרש מוצע	11
קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית	12
קו כחול כהה מקוטע	גבול תכנית מאושרת	13
ספרה ברבע העליון של העיגול	מס' דרך	14
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	קו בניין מינימאלי (נסיגה קדמית)	15
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך	16

1.11 השטחים שבתכנית :

מצב מוצע		מצב קיים לפי תכנית ג/10552 המאושרת		יעוד שטח
% משטח כללי	סה"כ שטח דרוש(בדונם)	% משטח כללי	סה"כ שטח דרוש(בדונם)	
-----	-----	11.66%	0.559	אזור חקלאי
-----	-----	2.65%	0.127	אזור מגורים א'
-----	-----	47.00%	2.253	אזור מגורים ומסחר
12.01%	0.576	-----	-----	אזור חניון פרטי
48.90%	2.344	-----	-----	אזור מרכז מסחרי משרדים ומגורים
0.40%	0.019	-----	-----	דרך חדשה / מוצעת
38.69%	1.855	38.69%	1.855	דרך קיימת / מאושרת
100.00%	4.794	100.00%	4.794	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית:

הקמת אזור מסחרי משרדים ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- יעוד שטח למרכז מסחרי משרדים ומגורים.
- קביעת הוראות וזכויות בניה.
- סדרת כניסות ויציאות למגרש ולחניון.
- קביעת תנאים לביצוע התוכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מצב מתצע		מצב קיים לפי תכנית ג/ 10552 המאושרת		יעוד
מס' יח"ד למגרש	שטח עיקרי לבניה במ"ר	מס' יח"ד למגרש	שטח עיקרי לבניה במ"ר	
6	1114	16	2027.70	* מגורים
-----	695	-----	675.90	מסחר
-----	695	-----	-----	משרדים
	2504		2703.60	סה"כ שטח

* מצב מוצע: 3 יח"ד לכל קומה, סה"כ: 6 יח"ד.

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות :

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

1- **אזור מרכז מסחרי משרדים ומגורים :** מיועד להקמת מרכז מסחרי לפי הנחיות תוכנית ג/10552 המאושרת.

2- **אזור חניון פרטי :** יישמש כמגרש חניה עבור מרכז מסחרי.

3- **דרכים :** יישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה .
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 הוראות ומגבלות בניה :

טבלת ריכוז הנחיות בניה

שם האזור	גודל מגרש מינימאלי מר.	קו בניין במטר ***			שטח בניה במטר						גובה בניה מכסימלי מעל פני הקרקע		מס' יח"ד למגרש	מס' מבנים למגרש	
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס כניסה	מפלס מתחת עיקרי שימוש	שטחי שירות **	תכנית קרקע	סה"כ	מס קומות	ב מ'				
מסחר	2344	3 *	3	4	1008	-----	695	313	1008	1008	1	17	מסחר	1	
					950	-----	695	255	-----	950	מסחר				מסחר
					1417	-----	1114	303	-----	1417	מסחר				מסחר
חניון פרטי	576	0	0	4	576	-----	576	-----	576	576	1	בוסף לגג	3.70	כולל מעקה	

* נסיגה מאזור חניון 0.

** שטחי שירות כוללים מעברים, ממ"ק וחדרי מדרגות.

*** קו נסיגה קדמי לרמפות יהיה 2 מטרים.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. הוראות ארכיטקטוניות:

המבנים יתכננו תוך מתן שימת לב בנוגע לחומרי בנייה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני, אך עם זאת להשרות על סביבתם תחושה נינוחה המתאימה לפונקציה שלצורכם הוקמו.

2. רשימת תנאים לקבלת היתר בניה:

- א. בבקשת היתר בנייה יצורפו תכניות וחזיתות בקני"מ. 1:100 חתומות ע"י אדריכל או מהנדס בניין בנוסף לתכנית המראה גבולות המגרש חתומה על ידי מודד מוסמך.
- ב. בבקשה להיתר בנייה יסומנו נקודות אספקת מים, עמודי חשמל, עמודי טלפון ורשת ביוב עירונית.

3. תקיפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 7 שנים, התכנית תחשב כמבוטלת.

ב. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן 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 קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר למבנה (פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל).

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. 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.

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

5. 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.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט או תכנית חלוקה התואם את התב"ע.

2. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לדרכים ושטחי ציבור לפי תכנית זו יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה סעיפים 188,189. וירשמו על שם המועצה המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התו"ב.

3. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ק בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

5. חניה: : החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה בתוקף במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה, הבטחת מקומות חניה, כנדרש בתקנות.

6. כיבוי אש:

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

7. גישה לנכים:

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

8. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

יהיה מותר לבצע את התוכנית בשלבים, כאשר כל שלב מוגדר כקומה שלמה.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

חתימת היזם



מוחמד ח'טיב - כאבול

חתימת בעל הקרקע



מוחמד ח'טיב - כאבול

י.ע. בדראן המתכנן
מסמך 0-223583-51
כאבול

מאמון בדראן
עבד בדראן

BADRAN ENGINEERS & APC

