

2w 7995

02/10/08

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: שפלת הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: כאבול

שם ישוב: כאבול

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

שינוי למתאר מספר ג/ 15149
שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח לבנייני ציבור ומגורים.

1.2 מקום התוכנית:

כאבול - שכונה דרומית מרכזית.

מספר גוש	חלקי חלקות
19601	61,67

צ.י.: 752514.603 , 219713.725

1.3 שטח התוכנית: 1.850 ד.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

- אחמד דיאב טאהא ת.ז. 05579169 - כאבול ת.ד. 204 - טלפקס 9944876-04
- עפו דיאב טאהא ת.ז. 05009258 - כאבול ת.ד. 204 - טלפקס 9944876-04
- מרואן דיאב טאהא ת.ז. 054462285 - כאבול ת.ד. 204 - טלפקס 9944876-04
- וספי דיאב טאהא ת.ז. 05373104 - כאבול ת.ד. 204 - טלפקס 9944876-04

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15149
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.7.08 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יועץ הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15149
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5894
מיום 12.1.09

יזם התוכנית:

- מועצה מקומית כאבול – כאבול – טלפקס 04-9946396
- אחמד דיאב טאהא ת.ז. 05579169 - כאבול ת.ד. 204 – טלפקס 9944876-04
- עפו דיאב טאהא ת.ז. 05009258 כאבול ת.ד. 204 – טלפקס 9944876-04
- מרואן דיאב טאהא ת.ז. 054462285 - כאבול ת.ד. 204 – טלפקס 9944876-04
- וספי דיאב טאהא ת.ז. 05373104 כאבול ת.ד. 204 – טלפקס 9944876-04

מגיש התוכנית:

אדריכל סמרי רפעת מ.ר. 73067 .
כפר גדידה-מכר מיקוד 25105 ת.ד. 1131
טלפקס. 9962592-04, נייד 0506480330

עורך התוכנית:

אדריכל סמרי רפעת מ.ר. 73067 .
כפר גדידה-מכר מיקוד 25105 ת.ד. 1131
טלפקס. 9962592-04, נייד 0546480335

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' גא 10552 המאושרת
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- ג. .נספח בינוי בקני"מ 1:200 מסמך מנחה .
- ד. נספח חניה בקני"מ 1:250 מסמך מנחה .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
12/03	הכנה
04/04	עדכון 1
12/05	עדכון 2
06/06	עדכון 3
02/07	עדכון 4
02/08	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול רצוף
אזור מגורים א	צבע כתום
שטח מגורים ב	צבע כחול
שטח לבנייני ציבור	צבע חום מותחם חום כהה
שטח לבנייני ציבור ומגורים	קווים מקבילים אלכסוניים כתום וחום
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
גבול גוש	קו ירוק משונן
גבול חלקה	קו ירוק דק
מס. חלקה רשומה	ספרה בצבע ירוק
מספר מגרש	ספרה בצבע שחור
מספר דרך	ספרה קדמית
קו בניין	ספרה צדדית
רוחב דרך	ספרה אחורית

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		ייעוד קרקע
שטח (דונם), (מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	אחוזים	
1.500	81.0%	0.200	10.8%	שטח לבנייני ציבור
0.350	19.0%	0.350	19.0%	דרך מאושרת
		1300	70.2%	שטח משולב בנייני ציבור ומגורים
1.850	100	1.850	100	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- הקמת בניין עם שימוש משולב
- א- שימוש ציבורי בקומת קרקע. – גני ילדים.
- ב- מגורים א בשאר הקומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי בייעוד חלק הקרקע המותחם בקו כחול בתשריט המצורף משטח לבנייני ציבור לשטח לשימוש מעורב, שימוש ציבורי בקומת קרקע ושימוש למגורים בשאר הקומות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	936	12
מבני ציבור	390	-----

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

- שטח לבנייני ציבור – בשטח זה לא תאושר כל בקשת בניה והוא יישמש כמקום לחניה לחלק הבניין המיועד לשימוש ציבורי בלבד.

- יעוד מעורב שטח לבנייני ציבור ומגורים מיועד לבנין עם שימוש מעורב :

- ציבורי בקומת קרקע

- מגורים בשאר הקומות

- דרך קיימת או מאושרת – תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינות וחניה.

אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד / זוג	מס' יחיד / ציפיות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בניה		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	שטח למפלס הכניסה	מפלס הכניסה**	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קדמי	אחורי		
							בשטח זה לא תותר כל בניה									200	שטח לבנייה ציבורי
8	12	17	5	150%	30%	30%	120%	30%	120%					3	4	1300	שטח לבנייה ציבורי ומגורים

* השטח למבני ציבור יהיה בקומות קרקע בלבד ולא יעלה על 30% משטח המגרש (390 מ"ר) שטח עיקרי ושירות.
** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1- תנאים למתן היתר בניה:

- תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה
- תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- רישום המגרש כקרקע משותפת בין הפרטיים ולבין המועצה

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.00.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

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

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- כל השטחים שהנם בתחום 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.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. 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.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

התניות כלליות :

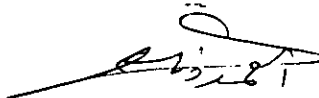
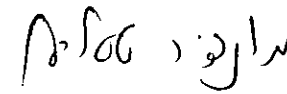
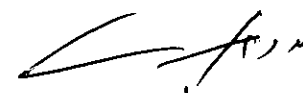
- לא יינתן טופס 4 ותעודת גמר למבנים למגורים כל עוד לא תובטח השלמתם של מבני הציבור.

4.2 תקפות התוכנית :

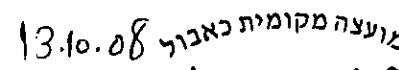
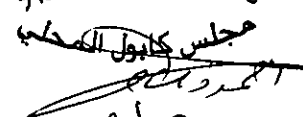
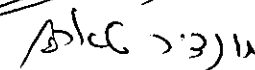
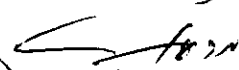
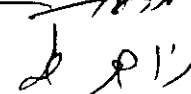
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך ____5____ שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

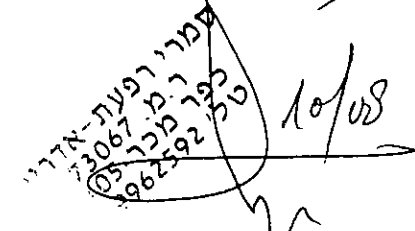
בעל הקרקע:

- אחמד דיאב טאהא 
- עפו דיאב טאהא 
- מרואן דיאב טאהא 
- וספי דיאב טאהא 

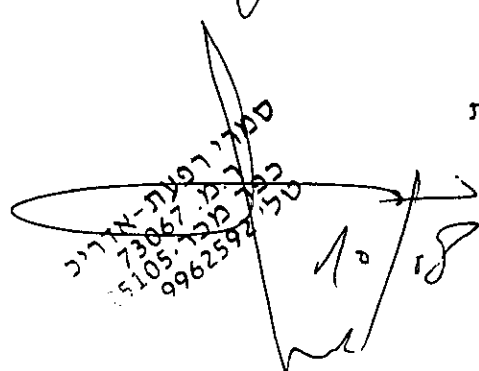
יזם התוכנית:

- מועצ
- ה מקומית כאבול 
- אחמד דיאב טאהא 
- עפו דיאב טאהא 
- מרואן דיאב טאהא 
- וספי דיאב טאהא 

מגיש התוכנית:

- אדריכל סמרי רפעת 

עורך התוכנית:

- אדריכל סמרי רפעת 

~~איש מ. מקומית כאבול
חסן בוקאע~~