

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נערכה על מנת ליצור רצף ליעוד הש.ב.צ. על ידי שינוי ייעודי קרקע שונים אשר מהווים הפרדה לש.ב.צ..

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
הסדרת שטחי ציבור בגוש 19609 בחלק מחלקה 97 - כאבול

מספר התכנית 263-0327601

1.2 שטח התכנית 30.797 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

קואורדינטה X 218904

קואורדינטה Y 752988

1.5.2 תיאור מקום דרומית לשכונה המערבית ולכביש הכניסה לשוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כאבול - חלק מתחום הרשות: כאבול

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כאבול			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19609	מוסדר	חלק		97

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

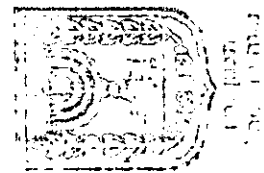
חבל אשר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10552	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10552 ממשיכות לחול.	5237	3948	07/09/2004
ג/ 16001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16001 ממשיכות לחול.	6698	1546	19/11/2013
ג/ 3693	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3693 ממשיכות לחול.	3845	1289	14/02/1991

מסמכי התכנית 1.7									
נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך	
בהוראות התכנית									
כן	תשריט מצב מוצע		איהאב טאהא				מחייב	הוראות התכנית	
לא	תשריט מצב מאושר מוצע		איהאב טאהא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע	
לא	תשריט מצב מאושר - חתום להפקדה-חתום להפקדה	03/08/2016	איהאב טאהא	17/05/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר	

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 המשרדים המעורבים



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	מ.מ. כאבול		כאבול	כאבול	(1)		04-8458109	04-8458109	ih_123@zaha v.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.מ. כאבול ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	מ.מ. כאבול	כאבול	כאבול	(1)		04-8458109	04-8458109	

(1) כתובת: מ.מ. כאבול ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות רשות מקרקעי ישראל	כאבול	(1)		04-8458109	04-8458109	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית ישנם בעלים פרטיים אחרים.

(1) כתובת: מ.מ. כאבול ת.ד. 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	איהאב טאהא			איהאב טאהא	כאבול	כאבול		049868943		ih_123@zaha v.net.il
מודד	מודד	איהאב טאהא	1258	איהאב טאהא	כאבול	כאבול		04-9868943		ih_123@zaha v.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

יצירת רצף ליעוד מבנים ומוסדות ציבור על ידי שינוי ייעודי קרקע שונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח משולב ש.צ.פ. ו.ש.ב.צ. למבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי ייעוד משביל להולכי רגל למבנים ומוסדות ציבור.
3. שינוי ייעוד דרך מאושרת למבנים ומוסדות ציבור.
4. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.
5. קביעת הוראות וזכויות בנייה.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים באזור זה תותר הקמת מוסדות חינוך תרבות וספורט; מכללות, מתנ"ס, ספרייה, בתי ספר, גני ילדים, מועדון נוער, מגרשי משחק, מגרשי ספורט. מבני דת, מסגד עד גובה 17 מ' כולל צריח (כולל מנארה). מבני בריאות, תחנה לאם ולילד, מרפאה, עזרה ראשונה. מבנים אזרחיים, בית מועצה, משטרה, כיבוי אש. מבני רווחה, מועדון קשיש, או כל מבנה ציבורי אחר, שלדעת הועדה המקומית מתאים להגדרה.
4.1.2	הוראות א בינוי /או פיתוח בהתאם לתכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית. ובהתאם להנחיות תכנית המתאר ג/16001 סעיף 3.4 ד' חזות הישוב.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים מיועד לתכליות הבאות: א. ככרות, גנים הנגישים לכלל הציבור, נטיעות. ב. מתקני גן, בתי שימוש ציבוריים. ג. מגרשי ספורט ומשחקים. ד. תחנת טרנספורמציה. ה. מבנה לחלוקת דואר.
4.2.2	הוראות א בינוי /או פיתוח תנאי לפיתוח השטח הגשת תכנית בינוי ופיתוח מלווה בתכנית נוף באישור הוועדה המקומית. ובהתאם להנחיות תכנית המתאר ג/ 16001 סעיף 3.4 ד' חזות הישוב. ב שמירה על עצים בוגרים ברצועת השצ"פ במערב התכנית (שנגרעה מתמ"א 22) יישמרו, ככל הניתן, העצים הקיימים במסגרת פיתוח השצ"פ. במידת הצורך ובתאום עם קק"ל תבוצע העתקה של העצים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	100	500	שטחי בניה (% מנתה שטח)				200	40	17	מספר קומות		קו בניה (מטר)			יעוד																																																																																																																																																																																																																																																	
				מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש				מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש		מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות פרט הטבלה:

ה- 00 יקבע בתכנית בינוי שתאושר בוועה המקומית וכלבד שתחובה במקסימאלי לא יעלה על 17 מ' מפני הקרקע הטבעית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לחניה תת קרקעית..
- (2) קווי הבנייה בטבלה מתווייחים לבנייה החדשה.
- (3) או 50 מ"ר, הקטן מבין השניים כפי שמופיע במתאר.

6. הוראות נוספות	6.
6.1 חניה החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן בעת הוצאת היתר הבנייה.	6.1
6.2 חלוקה ו/ או רישום תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תשריט / תכנית איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות חוק תכנון ובנייה רישום יעשה ע"פ הוראות החוק.	6.2
6.3 חשמל 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, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים 3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. איסור בניה 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 מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' -- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' -- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' -- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' -- ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -- 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' -- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' -- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל -- י. ארון רשת 1.00 מ' -- יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' -- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.	6.3

6.3	חשמל
	לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה מקומית ובאישור רשות רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	בכל הנוגע לתוספות בנייה למבנים קיימים יש לפעול לפי הוראות סעיף 6.3 בתמ"א 38 על כל שינוייה.
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.7	פסולת בניין
	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. סילוק פסולת עפר ובניה: 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני

6.7	פסולת בניין
	הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
6.8	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.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הועדה המקומית.
6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.
6.12	הריסות ופינויים
	המבנים והאלמנטים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו כתנאי למתן לטופס 4.

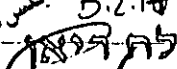
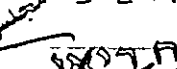
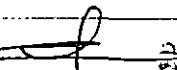
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע עד 7 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ. נאבול 1	רשות מקומית	5.2.17 חתימה:  ראש מ.מ. נאבול
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ. נאבול 1	רשות מקומית	5.2.17 חתימה:  ראש מ.מ. נאבול
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות רשות מקרקעי ישראל 1	בבעלות מדינה	5.2.17 חתימה:  ראש מ.מ. נאבול
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איהאב טאהא	עורך ראשי	5.2.17 חתימה:  ראש מ.מ. נאבול