

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - שפלת

הגליל

תחום שיפוט מועצה מקומית כאבול

תכנית מס' ג/ 12067 יעוד שטח לספורט ונופש
המהווה הרחבה לתכנית המתאר ג/ 10552 המופקדת
ומהווה שינוי לתכנית ג/ 10462 המאושרת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הפקדת התכנית מס. 12067
הועדה המהווה לתכנון הבניה החליטה
ביום 4.10.00 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

12067 הודעה על הפקדת תכנית מס.
מורסמה בילקוט המרשומים מס.
מיום

16.06.03

1. שם וחלות התכנית :

תכנית מס' ג / 12067 יעוד שטח לספורט ונופש המהווה הרחבה לתכנית המתאר ג/ 10552 המופקדת ומהווה שינוי לתכנית ג/ 10462 המאושרת. ותחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. תחום שיפוט מוניציפלי:

מועצה מקומית כאבול .

3. מקום התכנית:

כאבול , בכניסה ראשית של הכפר .

4. גושים וחלקות:

תתי-חלקות 15,10,7,13, ,133. בגוש 19609

5. שטח התכנית :

28,303 מ"ר

6. בעל הקרקע :

שם : אבראהים חיטיב+ אחרים ת.ד 292

מקום : כאבול 24963

טל : 050212308 פקס : 049948703

7. יוזם התכנית :

שם : אבראהים חיטיב ת.ד 292

מקום : כאבול 24963

טל : 050212308 פקס : 049948703

8. עורך התכנית :

מ.ע. בדראן מהנדסים ואדריכלים

חברת תכנון וניהול פרויקטים

בדראן מאמון מהנדס רשוי מס' 37713

בדראן עבד מהנדס רשוי מס' 78847 ואדריכל

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

9. מטרת התכנית:

תכנון מרכז ספורט ונופש איזורי.

9א. עיקרי התוכנית:

שינוי יעוד קרקע מאיזור מסחרי וחקלאי לשטח מגורים-מסחר ונופש וספורט, וקביעת הנחיות ומוגבלות בניה ופיתוח, והקלה מתמ"א 22.

10. מסמכי התכנית:

א. התשריט. (מחייב)

ב. התקנון. (מחייב)

ג. נספח בינוי. (מחייב מבחינת מיקום המבנה וצורתו)

ד. נספח תנועה וחניה. (מחייב מבחינת כניסות ויציאות למגרש וכן מבחינת מיקום מגרש חניה)

11. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה הרחבה ושינוי לתכנית מתאר ג/ 10552 המופקדת והגובלת בתכנית זו וכן מהווה שינוי לתכנית ג/ 10462 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

12. השטחים שבתכנית:

מצב קיים:

יחיד שטח	שטח דרוש	% מכלל	מסחה
איזור חקלאי	23.050	81.44%	
איזור מגורים א'	2.050	7.24%	
איזור מסחרי	1.085	3.83%	
דרך קיימת/ מאושרת	2.118	7.49%	
סה"כ שטח התכנית	28.303	100.00%	

מצב מוצע:

יחיד שטח	שטח דרוש	% מכלל	מסחה
שטח לנופש וספורט	8.237	29.10%	
שטח לחניון פרטי	3.847	13.59%	
אזור מגורים א'	2.050	7.24%	
אזור פרטי פתוח	8.054	28.46%	
מגורים מסחר	1.333	4.71%	
דרך מוצעת/ הרחבת דרך קיימת	2.909	10.28%	
דרך קיימת/ מאושרת	1.873	6.62%	
סה"כ שטח התכנית	28.303	100.00%	

13. רשימת התכליות :

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

- 1 - **איזור ספורט ונופש :** תותר הקמת מבנה מיועד למועדון ספורט, בריכת שחיה, מסעדה, מתקני ספורט, משחקי ילדים, מגרשי ספורט, חדרי לינה לשירותי העובדים, חניה.
- 2 - **דרכים :** ישמש למעבר כלי רכב מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- 3 - **איזור מגורים א' :** לפי תוכנית ג/10462 המאושרת.
- 4 - **איזור מגורים-מסחר :** תותר הקמת מבני מסחר שכונתיים, קמעונות, כגון: חנות מזון, משרדים, בתי קפה... וכן כל שירותי מסחר אחרים. כמו כן תותר הקמת בתי מגורים בקומות העליונות עם שירותי מסחר בקומת קרקע.
- 5 - **איזור פרטי פתוח :** באיזור זה יהיה עיצוב נוף משולב בתוכו מסלולי הליכה, מפלי מים, בריכות נוי, מקומות ישיבה, פרגולות, מתקני הצללה, סלעיות, שיחים.
- 6 - **איזור חניון פרטי :** יממש כמגורים חיה איזור ספורט ירוקים.

14. באור סימני התשריט :

סימון בתשריט	פירוש הסימן	
שטח צבוע פסים ירוקים	איזור חקלאי	1
שטח צבוע פסים אפור/צהוב.	איזור נופש וספורט	2
שטח צבוע אדום בהיר	דרך מוצעת או הרחבת דרך קיימת	3
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת	4
קו ירוק רצוף	גבול חלקה	5
קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית	6
מספר בתוך עיגול בצבע ירוק	מס' חלקה	7
ספרה ברבע העליון של העיגול	מס' דרך	8
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	קו בניין מינמלי (נסיגה קידמית)	9
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך	10
שטח צבוע פסים אדום	ביטול דרך קיימת	11
שטח פסים אפור כתום	איזור מגורים מסחר	12
שטח צבוע אפור מותחם בשחור	איזור מסחר	13
שטח צבוע כתום	איזור מגורים א'	14
שטח צבוע ירוק מתוחם בירוק כהה	איזור פרטי פתוח	15
שטח צבוע פסים ירוק אדום	איזור חניון פרטי	16
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת/מופקדת	17
קו אפור מקוטע ועבה	גבול תכנית תמ"א 22	18
שטח צבוע צהוב בהיר	מבנה לפירוק	19

15. הוראות ומגבלות בניה :

טבלת ריכוז הנחיות בניה

מס' מבנים למגורש	מס' יח"ד למגורים במגורש	גובה בניה מכסימלי מעל פני הקרקע *	אחוז בניה מכסימלי							קו בניין במטר			גודל מגרש מינמלי	שם האיזור
			סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחם למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
לפי תכנית ג/10462 המאושרת														
1	4	16	5	150	50	30	120	0	150	4	3	3	500	מגורים מסחר ****
1		14 מעל מפלס כניסה מתחת 4.5 למפלס כניסה	3 2 קומות 1 מרתף	38	30	6	32	8 **	30	26 (קטע)	0	3 ***	8200	ספורט ונופש

* גובה בניין נמדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מביניהם.

** תינתן אפשרות להעברת אחוזי ממעל למפלס הכניסה למתחת הכניסה באישור הועדה המקומית.

*** הפורגולות, חדר עזרה ראשית חדר שומר, קופה יהיו בקו בנין קדמי 2 מטר וקו 0 צדדי.

**** 50% לפנסיה 100% למתגמל.

16. 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.

17. חניה :

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). ובהתאם לנספח 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 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 בניה 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 אורייים	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.

22. ביוב:

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

23. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

24. שלביות הביצוע:
תותר הקמת הפרויקט בשלביות בהתאם לתכנית כלכלית, ומשך ביצוע הפרויקט הינו 36 חודשים עם אפשרות לארכה לעוד 12 חודשים נוספים.

שלב א
מבנה המנהלה; מזנון, חדר מכוונות, מלתחות וחדרי הלבשה, מבנה מוגן.
בריכה ראשית; בריכת חוץ; מקומות ישיבה מסביב, הצללות, בריכת פעוטות.
שפ"פ; חצרות, מקומות ישיבה, אמפיתאטרון, טירסות, צמחיה, פרגולות הצללה ועוד...
תניון ופיתוח; גידור מסביב, דרכי גישה

שלב ב
מבנה ראשי – קנטרי קלאב
מגרש ספורט

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

26. תקיפות התכנית:
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, התוכנית תחשב כ **כבוטלת**.

27.
תנאי למתן היתר בניה ביצוע תשתיות מים ביוב חשמל ופיתוח המגרש.

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

29. חלוקה:
תשריט חלוקה מאושר ע"י ועדה מקומית.

30. מבנים להריסה:
תנאי להוצאת היתר בניה פירוק המבנים המסומנים לפירוק מכוח תוכנית זו.

חתימת המתכנן

מ.ע. בדראן-מהנדסים בע"מ
מס.ח. 9-223583-91
כאבול

מאמון בדראן
עבד בדראן



חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם

אברהים ח'טיב - כאבול

אברהים ח'טיב - כאבול