

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0514927

שינוי בקווי בניין והגדלת תכנית קרקע - כאבול

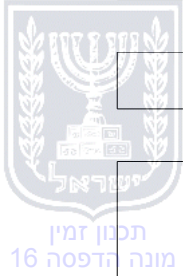
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

- התוכנית נערכה על מנת להתאים את הוראות הבניה במגרש 100/1 בגוש 19609 חלקה 6 .
- ע"י שינוי קווי הבניין ע"פ מצב הקיים .
 - והגדלת תכסית קרקע מ 36 % ל 44% .
 - והריסת הגדרות המסומנים להריסה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי בקווי בניין והגדלת תכסית קרקע- כאבול

מספר התכנית 263-0514927

1.2 שטח התכנית 0.663 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (9)

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
קואורדינאטה X	219825
קואורדינאטה Y	752800

1.5.2 תיאור מקום

נמצא במרכז הכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כאבול - חלק מתחום הרשות : כאבול

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19608	מוסדר	חלק		6

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

לא רלוונטי



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/ 16001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16001 ממשיכות לחול.	6698	1546	19/11/2013
ג/ 5071	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5071 ממשיכות לחול.	4146	29	23/09/1993
שג/ מק/ 1 /97	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שג/ מק/ 1 /97 ממשיכות לחול.	4589		20/11/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוסטפא טאהא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוסטפא טאהא		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/03/2017	מוסטפא טאהא	10: 37 30/10/2019		לא

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
	פרטי	מוסטפא חטיב			כאבול	(1)		054-4989074		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: (1) ת.ד. 2396.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסטפא חטיב		כאבול	כאבול	(1)		054-4989074		

(1) כתובת: (1) ת.ד. 2396.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד ח"טיב			כאבול	כאבול		054-4989074		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוסטפא טאהא		מהנדס	כאבול	כאבול		04-9940576		office.eng.taha@gmail.com
	מודד	איהאב טאהא	1258		כאבול	כאבול		053-7356380		ih_123@zahav.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

שינוי קווי בניין בחלקה 6 בגוש 19608 מגרש 100/1 והגדלת אחוז תכסית קרקע .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי הבניין לפי המסומן בתשריט .
2. שינוי בתכסית קרקע מ 36% ל 44% .
3. סימון מבנים להריסה .
4. קביעת גובה מבנים במטרים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	2	מבנה להריסה
דרך מאושרת	3	דרך מאושרת
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	3	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	88	13.27
מגורים ב'	575	86.73
סה"כ	663	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	91.11	13.71
מגורים ב'	573.35	86.29
סה"כ	664.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים, יותר להקים עסקים המשרתים את האזור כגון: חניות קמעונאיות למוצרי מזון, כלי בית, גלנטריה סדקית וכו'. הוצאת היתר בניה תותנה בתכנון נאות של נושאי החניה, האשפה והאחסון ובעמידה בתנאים המופרטים בסעיף 6.4 (איכות הסביבה) בהוראות נוספות. ומניעת הפרעות למגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, העברת תשתיות קוויות ולמתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסור בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי				
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								3	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
												575	2	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	4 (3)	15	8	44	(2)	(2)	24 (1)	144%				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הקטנת קווי הבניה היא לקיים בלבד וללא פתחים לכיוון השכנים .
הניקוז יהיה רק למגרש המבקש .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח , הערה : מותר בכל קומה 6% שטחי שירות לפי החלטת הועדה המקומית בתאריך 9.1.2011 מכח תקנה 13.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח , הערה : הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה , כל עוד אין חריגה מסה"כ הזכויות המצוינות בטבלת הזכויות ..
- (3) כולל קומת עמודים.
- (4) לפי קו אדום מקווקו ..

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	היתר בניה יינתן רק לאחר סידורי סילוק האשפה לפי הוראות הרשות המקומית, ולאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.2	עתיקות
	בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח
6.3	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.
6.4	איכות הסביבה
	א. בכל בקשה להיתר בניה ו/או לקיום שימוש בקרקע, הוועדה המוקמית תהיה רשאית לשקול סעיפים לשמירת איכות הסביבה ולמניעת מפגעים, כתנאים להוצאת ההיתר או הנמקות לאי הוצאות, בהתאם לשימושים המותרים באזורים השונים, ובהתחשב בתנאי המקום. ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מכל המבקש היתר בניה או שימוש בקרקע פרטים בדבר פלישת לסביבה הצפויות מנושא ההיתר המבוקש, לרבות זיהום אויר, רעש, שפכים, פסולת מצוקה, מפגעים אסטטים וכל נושא אחר העלול לגרום להשפעות סביבתיות שליליות, וכן בדבר האמצעים שיינקטו ע"י המבקשים למניעתם או הפחתתם של מפגעים אלה. ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בעת הוצאת היתר לבניה או שימוש תנאי ההפעלה, תקנים ו/או תנאים מיוחדים להפחתת או מניעת מפגעים וכן רשאית היא לערוך בכל עת בדיקת ומדידות בכל אתר ומבנה שלדעתה עלול להיות מקור או נושא מפגע סביבתי. ד. קיום של שימוש קרקע יעמוד בתקני רעש, איכות אויר, חלקיקים וכל תקנה כמפורט בתקנות לחוק למניעת מפגעים תשכ"א-1961 וכן יעמוד בתנאי כל חוק סביבתי אחר.
6.5	הפקעות ו/או רישום
	כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק תכנון ובניה.
6.6	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 מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן א. 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף.



6.6	חשמל
	ב. 2.00 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד . ג. 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה ד. 2.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) ה. 20.00 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ו. 35.00 מ' קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו ו. 0.50 מ' כבלי חשמל מתח נמוך ז. 3.00 מ' כבלי חשמל מתח גבוה ח. בתיאום עם חברת החשמל כבלי חשמל מתח עליון ט. 1.00 מ' ארון רשת י. 3.00 מ' שנאי על עמוד יא. 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. הקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי 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.
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	בכל הנוגע לתוספת בנייה למבנים קיימים יש לפעול לפי הוראות סעיף 6.3 בתמ"א 38 על כל שינוייה .
6.8	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
6.9	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש .
6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.
6.11	תשתיות
	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם מהנדס המועצה



6.11	תשתיות
	המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית .

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

6.13	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2	מימוש התכנית
	מיד

