

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0717058

איחוד מגרשים ושינוי הוראות בניה - חלקה 130 כאבול.



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
שפלת הגליל
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

מדובר בתכנית בשטח של 2.055 דונם במרכז הכפר כאבול בצמוד לדרך מס' 1, בייעוד קרקע של אזור מגורים א' 1 לפי תכנית המתאר של כאבול ג/16001. בשטח בנויים מבנים בהיתרי בניה ותוספות בניה שלא בהיתר. התכנית מציעה איחוד מגרשים, הסדרת בניה קיימת החורגת למרווחי הבניה, הגדלת תכסית הקרקע המותרת, הוראות לגבי מרחקים בין בניינים, תוספת גובה למבנים, תוספת שטחי שירות והריסת מבנים המסומנים בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד מגרשים ושינוי הוראות בניה - חלקה 130 כאבול.



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 263-0717058

שטח התכנית 1.2
2.055 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 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	219575
קואורדינאטה Y	752800

1.5.2 תיאור מקום

חזית מסחרית בכביש ראשי שכונה מערבית

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 שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19609	מוסדר	חלק		130

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/11/2013		1546	6698	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות אך כפופה לנספחים הרלוונטיים	שינוי	16001 ג/
23/09/1993		29	4146	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5071 ממשיכות לחול.	החלפה	5071 ג/
20/11/1997			4589	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שג/מק/1/97 ממשיכות לחול.	החלפה	שג/ מק/ 1 /97
01/10/1998			4686	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שג/ מק/ 97/ 13 ממשיכות לחול.	החלפה	שג/ מק/ 97 /13



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאמון בדראן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאמון בדראן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	10: 38 03/05/2023	מאמון בדראן	20/03/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט איחוד	11: 42 30/03/2023	מאמון בדראן	30/09/2019	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	חניה	10: 38 03/05/2023	מאמון בדראן	20/03/2023	1	1: 250	רקע	חניה
לא	מצב מאושר	16: 07 29/03/2023	מאמון בדראן	20/03/2023		1: 250	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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	מוחמד עספור (1)		מוחמד עספור	כאבול			04-9948731		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיקוד : 2153.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד עספור		מוחמד עספור	כאבול	(1)		04-9948731		

(1) כתובת: מיקוד : 2153.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	מאמון בדראן	37713	מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	כאבול (1)		04-9944669		office@badra n.co.il
מודד	מודד	מאמון בדראן	750	מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	(2)		04-9944669	04-9948375	office@badra n.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1298.

(2) כתובת: ת.ד. 1298.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 הוראות בניה במגרש מגורים בכאבול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד מגרשים באותה בעלות א62 (א) (1).
- 2- שינוי בקווי בניין לצורך הסדרת בניה חורגת למרווחים א26 (א) (4).
- 3- הטמעת 24% (6% לקומה) שטחי שירות לפי החלטת ועדה מיום 9.1.2011 מכוח תקנה 13.
- 4- הוראות לגבי מרחקים בין בניינים ו הגדרת תכסית א62 (א) (9).
- 5- קביעת גובה מבנים א62 (א) (4).
- 6- הריסת מבנים החורגים למרווחי הבניה ומסומנים להריסה א62 (א) (19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

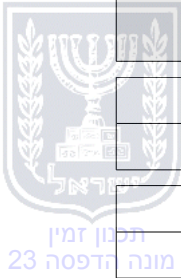
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	300	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,055.74	100
סה"כ	2,055.74	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,055.74	100
סה"כ	2,055.74	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש למגורים בצפיפות עד 4 יחידות דיור לדונם נטו ובמגרשים בני 2000 מ"ר ומעלה 6 יח' לדונם.</p> <p>באזור מגורים אי' יותר להקים עסקים המשרתים את האזור כגון : חנויות קמעונאיות למוצרי מזון , כלי בית , גלנטריה סדקית וכו', הקמת מבנים חקלאיים כגון חממות ובתי צמיחה לפי תכנית ג/5071.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>בכל בקשה להיתר בניה ו/או לקיום שימוש בקרקע, הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול שיקולים לשמירת איכות הסביבה ולמניעת מפגעים, כתנאים להוצאת ההיתר או הנמקות לאי הוצאתו , בהתאם לשימושים המותרים באזורים השונים , ובהתחשב בתנאי המקום.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>תותר בניית פרגולות מעל גגות , מעץ בטון או פלדה עד 20 % משטח קומת הבניין . תותר בניית עלייה לגג עם קירוי.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות יורמו על גבול קו הרחוב המאושר ובכל מקרה בתחום המגרש. בצמתים , גובה הגדר לא יעלה על 80 ס"מ. כוחה של הועדה המקומית יפה להקים לפי הצורך קיר ומעקה לדרך באופן שיסיג את גבול הרכוש הפרטי מעבר לקו הדרך המאושר בתכנית עד 30 ס"מ לכל מטר גובה של קיר התומך הדרוש.</p>
ד	<p>ניקוז</p> <p>בכל מגרש בניה יש לשמר שטח מינימום של 20 % משטחו כשטח סופג מים , לכל עומק הקרקע . שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי , כמפורט להלן : הקטנת הנגד העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום , מרבית מי הגשמים ייספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>
ה	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> הגשת בקשה להיתר אחת שתכלול את כל הבניה שבמגרש. הריסת מבנים המסומנים בתשריט להריסה. המרחק בין הבניינים שבמגרש יהיה עפ"י תשריט התכנית. לא תותר כל בניה נוספת. קו בנין תחתי לקומת הקרקע עבור בניה קיימת בלבד לא תותר כל תוספת חדשה. הוצאת היתרי בניה תותנה בתכנון נאות של נושא החניה , האשפה והאחסון ומניעת הפרעות למגורים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
										עיקרי						שרות
(6)	(6)	(5)	(4)	4 (3)	15	10	65	184	24 (2)	160 (1)	500	כאבול	300	מגורים ב'	מגורים ב'	

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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, וגובה המבנה מעל למפלס הקרקע ימדד מפני הדרך הגובלת במגרש.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עד 50% מבנים חקלאיים.
- תוספת 6% שטחי שירות לקומה לפי החלטת הועדה מיום 09.01.11..
- 4 קומות כולל העמודים.
- קו בנין תחתי הוא עבור בניה קיימת בקומת קרקע בלבד לפי המסומן בתשריט, לפי קווים מקווקים בתשריט..
- קו בנין תחתי הוא עבור בניה קיימת בקומת קרקע בלבד לפי המסומן בתשריט, לפי קווים מקווקים בתשריט..
- קו בנין תחתי הוא עבור בניה קיימת בקומת קרקע בלבד לפי המסומן, לפי קווים מקווקים בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016).
או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**איכות הסביבה**

א. בכל בקשה להיתר בניה / או לקיום שימוש בקרקע, הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול שיקולים לשמירת איכות הסביבה ולמניעת מפגעים, כתנאים להוצאת ההיתר או הנמקות לאי הוצאתו, בהתאם לשימושים המותרים באזורים השונים, בהתחשב בתנאי המקום.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מכל המבקש היתר לבניה או לשימוש בקרקע פרטים בדבר פלישות לסביבה הצפויות מנושא ההיתר המבוקש, לרבות זיהום אוויר, רעש, שפכים, פסולת מוצקה, מפגעים אסטטים וכל נושא אחר העלול לגרום להשפעות סביבתיות שליליות, וכן בדבר האמצעים שיינקטו ע"י המבקשים למניעתם או הפחתתם של מפגעים אלה.
ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בעת הוצאת ההיתר לבניה או לשימוש תנאי ההפעלה, תקנים ו/ או תנאים מיוחדים להפחתת או מניעת מפגעים וכן רשאית היא לערוך בכל עד בדיקות ומדידות בכל אתר ומבנה שלדעתה עלול להיות מקור או נושא מפגע סביבתי.
ד. קיום כל שימוש קרקע יעמוד בתקני רעש, איכות אוויר, חלקיקים וכל תקנה כמפורט בתקנות לחוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961 וכן יעמוד בתנאי כל חוק סביבתי אחר.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.4**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
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 בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים
ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהתקן
3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד



חשמל	6.4
<p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון שירות 3 מ' שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין .</p> <p>להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית 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 .</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה, או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תובצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם .</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעת בסעיף זה .</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>א. מים אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום עם הגוף הממונה על אספקת המים .</p> <p>ב. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.</p> <p>ג. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתיאום עם תאגיד המים .</p> <p>ד. אשפה לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	

6.6	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי :- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, עודפי המים יגלשו מן החצר אל המדרכה וינוקזו דרך מערכת האיסוף הציבורית .</p>

6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בניה לתוספת הנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413.</p>

6.8	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>

6.9	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

6.10	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ועפ"י תקנות התכנון והבניה</p>

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>קומות עמודים ומחסנים בגובה שהוא קטן מ- 1.5 מטר לא תחשבנה כשטח בניה. כל שטח מקורה שהחלל מעליו גובהו 1.5 מטר ומעלה יוכלל בחישוב שטחי הבניה . קומות עמודים תהיינה בגובה 2.55 מטר לפחות ותהיינה מותרות לסגירה על פי היתר.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מימוש התכנית מיידית.