

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-1076975

שינוי בקווי בניין והגדלת זכויות בניה - כאבול

צפון

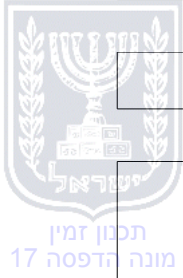
מחוז

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה בגוש 19608 חלקה 65 ו-66 בחלקיותן, במגרש 50 ע"פ ג/4363.
תכנית ג/4363 קבעה מגרשים למגורים, אך תכנית ג/5071 שינתה אותה ולכן הזכויות והשימושים בתכנית זו נקבעו ע"פ תכנית ג/5071.
התכנית מציעה להגדיל את זכויות הבניה, להגדיל תכסית קרקע, להוסיף קומות וגובה למבנה ולשנות קווי בניין ע"פ קונטור קיים.
במגרש קיים היתר מאושר מסי 547-1500/89 למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בקווי בניין והגדלת זכויות בניה- כאבול

מספר התכנית 263-1076975

1.2 שטח התכנית 0.998 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 א 62 (א) (16), א 62 (א) (19), א 62 (א) (4), א 62 (א) (4א), א 62 (א) (5), א 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

219841 קואורדינאטה X

752658 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז כאבול**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 מרכז כאבול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19608	מוסדר	חלק		65-67, 69

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 וכפופה לנספחים הרלוונטיים.	שינוי	ג/ 16001
23/09/1993		29	4146	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/5071 לכל קביעותיה	החלפה	ג/ 5071
26/04/1984		2038	3048	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/4363	החלפה	ג/ 4363



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריין איפרגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריין איפרגן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 11 26/01/2023	אוריין איפרגן	26/01/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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	מוגהאד נימר טאהא (1)			כאבול			050-2657333		yosry1975@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כאבול.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוגהאד נימר טאהא			כאבול	(1)		050-2657333		yosry1975@gmail.com

(1) כתובת : כאבול.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריין איפרגן	19895044		עפולה	הנביאה דבורה				orian8265@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	איהאב טאהא	1258		כאבול	כאבול				eng.ihab81@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בהוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין ע"פ סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב.
2. תוספת 2 קומות וגובה למבנה ע"פ סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב.
3. הגדלת תכסית קרקע ע"פ סעיף 62(א)א 9 לחוק התו"ב.
4. תוספת 20% זכויות בניה משטח המגרש ע"פ סעיף 62(א)א 16 לחוק התו"ב.
5. הוספת 6% שטחי שירות לכל קומה
6. שינוי הוראות בניה.
7. קביעת הוראות לעניין הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	401
שביל	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	401

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	925.16	92.62
שביל להולכי רגל	73.69	7.38
סה"כ	998.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	925.16	92.62
שביל	73.69	7.38
סה"כ	998.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים בצפיפות עד 6 יחידות דיור לדונם נטו, ולשימושי מסחר, מנהל ושירותים, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, משרדים של רשויות, ומוסדות ציבוריים, משרדים של גופים פרטיים ובעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הקמתם וקיומם של שימושי קרקע נוספים אלה כפופים לאישור הגנ"הס, ולמניעת מטרד למגורים, ובעמידה בהוראות סעיף 6.3. הקמתם וקיומם של שימושים אלה כפופים לאישור המועצה המקומית על פי הגבלות קיבולת תשתית הדרכים, החניה, המים, הביוב, החשמל באזור, וכן אישור הועדה המקומית. החניה של רכב פרטי ורכב חקלאי תמצא את מקומה בתחומי חלקות הבניה לגבי כל היתרי בניה שיוצאו.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שביל להולכי רגל לפי תכנית ג/16001.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12 (3)	8	55	180
(4)	(4)	(4)	(4)	4				500	401	מגורים	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.
- באזור מגורים ב' הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניה במרווח קטן מ-3 מ' לקו דרך בהתחשב באמור בתקנות חוק התכנון והבניה כדבר סטייה ניכרת מתכנית. סעיף 1(4)-ב תוך התייחסות להעמדת הבתים הקיימים ברחוב בקו בניה קודם.
- או מרווח צידי 0 בקיר אטום ללא פתחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי 160% מאושר + 20% תוספת.
- (2) 6% לכל קומה.
- (3) לא כולל חדר עליה לגג ומתקנים טכניים.
- (4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאישור הועדה המקומית.</p> <p>על המבנים להשתלב בנוף האורבאני המקומי מבחינה חזותית וערכית, ולהיות בעלי נוכחות משמעותית. הבניה תהיה מחומרים איכותיים ועמידים לאורך שנים, אך יחד עם זאת עליהם להשרות על סביבתם תחושה נינוחה המתאימה לפונקציה שלצורכיו הוקמו.</p> <p>המבנים יתוכננו תוך מתן שימת לב מרבית להיבטים אקלימיים וסביבתיים הכוללים שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, חסכון באנרגיה (עי מתן אפשרות לחדירת אור טבעי למבנה, העמדת המבנה בצורה מושכלת תוך התייחסות לכיוון ארבע רוחות השמיים, הצללת אזורי הלימוד, שימוש באוורור טבעי וכיו"ב), הימנעות מפגיעה בסביבה, וכן שימוש נרחב בצמחיה וכיו"ב.</p>
6.2	חניה	<p>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.</p>
6.3	איכות הסביבה	<p>א. בכל בקשה להיתר בניה ו/או לקיום שימוש בקרקע, הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול ערכים לשמירת איכות הסביבה ולמניעת מפגעים, כתנאים להוצאת ההיתר הנמקות לאי הוצאתו, בהתאם לשימושים המותרים באזורים השונים, ובהתאם כתנאי המקום.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מכל המבקש היתר לבניה או לשימוש בקרקע פרשים בדבר פלישות לסביבה הצפויות מנושא ההיתר המבוקש, לרבות זיהום אוויר, רעש, שפכים, פסולת מוצקה, מפגעים אסטטיים וכל נושא אחר העלול לגרום להשפעות סביבתיות שליליות, וכן בדבר האמצעים שיינקטו ע"י המבקשים למניעתם או הפחתתם של מפגעים אלה.</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בעת הוצאת היתר לבניה או לשימוש תנאי ההפעלה, תקניים ו/או תנאים מיוחדים להפחתת או מניעת מפגעים וכן רשאית היא לערוך בכל עת בדיקות ומדידות בכל אתר ומבנה שלדעתה עלול להיות מקור או נושא מפגע סביבתי.</p> <p>ד. קיום כל שימוש קרקע יעמוד בתקני רעש, איכות אוויר, חלקיקים וכל תקנה כמפורט בתקנות לחוק למניעת מפגעים תשבי"א- 1961 וכן יעמוד בתנאי כל חוק סביבתי אתר.</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	<p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>מים: תנאי למתן היתר בניה אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>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.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 הריסות ופינויים</p> <p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 תשתיות</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר העברת קווי תשתית תת-קרקעיים ועל-קרקעיים בתחום מגרשים פרטיים לאורך גבולות המגרשים.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 הפקעות ו/או רישום</p> <p>דרכים, שבילים, שטחים צבוריים פתוחים ואתרים לבנייני צבור וספורט יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 32 ו-189 לחוק ותיקונים וירשמו על שם המועצה המקומית כאבול.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 הוראות פיתוח</p> <p>א. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח: תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימאלית בקיים. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים. יש להימנע מריבוי חומרי גמר. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה עם לצמצם מצבים של עודפי חפירה.</p>	<p>6.12</p>

ייאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה עי הרשות המקומית. יוזם התכנית יחדש את הצמחייה הטבעית באזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או עג מדרונות

מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.

שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 20 סמ לפחות.

עקירה ו/או העתקת עצים תבצע רק באישור הרשות המקומית בתאום עם קקל (או רשות מונה הדפסה 17 תכנון זמין

שמורות הטבע) ולאחר אישור מראש.

לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בהחירות מרבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור. קירות פיתוח יהיו בגמר אבן טבעית. מעקות וגדרות יהיו באופי אוורירי - שקוף מפרופילי מתכת.

סוגי הצמחייה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות. יינטעו מיני עצים כגון: אלון, אלה, חרוב, זית, כליל.

ב. הנחיות לפיתוח מגרשים:

כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בקמ 1: 250

1: 100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.

במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים בקירות/ מסלעות/ גדרות (מונה הדפסה 17 תכנון זמין

שבגבול המגרש.

תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים, בין מגרשים שכנים, ובין מגרשים ושצפים

יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצל אותה, עם מרחק אופקי של 1.5 מ מינימום בין התמיכות לרצועת גינון.

ג. גינון:

הגינון בחזית הרחוב יכלול לפחות - רצועת גדר חיה ברוחב 1.0 מ, עצים בוגרים בכמות של 1 עץ לכל 7 מא חזית לרחוב ובכפוף לאמור בהוראות התכנית.

בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 3 לעיל.

במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחייה המקומי ולתנאי מיעוט בהשקיה.

ד. הנחיות לפיתוח שצפים:

תכנית פיתוח של שצפ תכלול: (בקמ 1: 250 או 1: 100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה

כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של

קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; (מונה הדפסה 17 תכנון זמין

מדרכות וחנייה הנכללים בשצפ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור

המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.

תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בהתחשב בסביבה הטבעית. במקרה של הפרש גובה גדול יש לפצל את התמיכה.

תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות / העתקות לאישור הרשות המקומית.

6.12

הוראות פיתוח

בכל שצפ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקני הנדסיים ישולבו בתכנון השצפ כך שעבודות העפר שייעשו על מנת למקמם יהיו מינימאליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. יש לתכנן מינימום דרכים אל האתרים, ולבצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.

ה. עיצוב קומת הגג:

קומת הגג תעוצב כחזית חמישית על פי הנחיות הועדה המקומית והקריטריונים הבאים:

תותר בניית פרגולות מעל גגות, מעץ בטון או פלדה עד 20% משטח קומת הבניין.

תותר בניית עלייה לגג עם קירוי.

ו. חזות הבתים ומבני הציבור:

הועדה המקומית רשאית לתת היתר בניית בניין בשלבים, בתנאי שבסוף כל שלב תובטח בכל חלקי הבניין חזות חיצונית כשל בניין שהושלמה בנייתו.

ז. אנטנות תקשורת וטלוויזיה:

לא יוצבו תורני תקשורת או טלוויזיה או מתקנים אחרים על גג המבנה אלא בהתאם לדרישות הועדה המקומית בדבר מיקומם, מספרם, צורתם וחומרי בנייתם, להוציא מתקני מיזוג אוויר ומערכות סולריות אשר יותקנו ויוסתרו על גג המבנה.



6.13

הוראות פיתוח

ח. צינורות שירותים ומרזבים:

צנרת של מים, ביוב, גז, ניקוז, כבלי חשמל וטלפון לא יועברו על פני הקירות החיצוניים של הבניין בכל החזיתות. מדי מי יש להתקין במקומות מוסתרים מחזית הבניין, מיכלי הגז יוצבו במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני העוברי והשבים.

ט. מתקני מיזוג אוויר:

מתקני מיזוג אוויר יותקנו על גג המבנה ו/או בקומת השירות ו/או באופן שיוסתרו מעיני העוברים והשבים כל פתרונות מסתור למכונות מיזוג אוויר יהיו באישור הועדה המקומית.

י. חומרי גמר וחיפוי חיצוני

חיפוי אבן מעובדת בגוון לבן או צהוב לפחות 40% מכלל העטיפה החיצונית של הבניין והשאר יהיה טייח מוחלק בגוון בהיר. לא תותר חזיתות מבטון חשוף או מחופות קרמיקה. הועדה רשאית לדרוש תכנית עיצוב לחזיתות המבנה לפני מתן היתר.

יא. גדרות:

גדרות אבן מקוריות ישמרו ולא ייהרסו.

עיצוב הגדר ישולב בעיצוב המבנה. לא תותר בניית גדר במגרשי מסחר סמוכים בארבע הצדדים של המגרש, לרבות בצד הפונה לרחוב. באזורי מגורי הגדר תהיה בגובה עד 2.0 מ בלבד.

הגדרות יוקמו על גבול קו הרחוב המאושר ובכל מקרה בתחום המגרש. בצמתים, גובה הגדר לא יעלה על 80 סמ.

יב. אספקה/פינוי של ציוד וחומרים:

יתוכננו ויבוצעו בתוך המגרש והבניין באופן שלא יפריעו בכל צורה לפעילות ציבורית.

תכנית מתאר כאבול ג/ 16001 מתן תוקף ספטמבר 2013

יג. שילוט:

השילוט יאושר עי המועצה המקומית כאבול במסגרת מתן היתרי בנייה. השילוט יהיה חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17