

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-1082270

תוספת זכויות במגרש 73/5/1, גוש 19609 חלקה 73 - כאבול

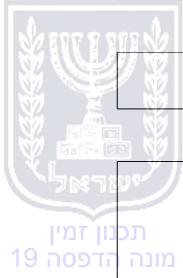
מחוז

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

תכנית זו חלה בגוש 19609, חלקה 73 במגרש מס' 73/5/1 בכאבול. התכנית מציעה להוסיף שטחים תת קרקעיים והוספת קומה תת קרקעית לצורך בניית חניון תת קרקעי, להגדיל זכויות בניה, להגדיל את תכסית הקרקע ולתת הנחיות להריסת המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תוספת זכויות במגרש 73/5/1, גוש 19609 חלקה -73 כאבול	

מספר התכנית	
263-1082270	

שטח התכנית	
0.535 דונם	

סוג התכנית	סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 (א) (15), 62 (א) (16), 62 (א) (19), 62 (א) (4), 62 (א) (א) (4), 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	219229
קואורדינאטה Y	753166

1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19609	מוסדר	חלק		73

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

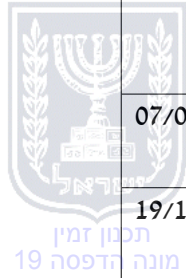
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	פרק	תאריך
ג/ 10552	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה.	5237	3948		07/09/2004
ג/ 16001	שינוי	תכנית זו מחליפה הוראות ותשריט וכפופה לנספחים הרלווטיים.	6698	1546		19/11/2013
263-0321380	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 263-0321380.	7451	3669		16/02/2017



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				אוריין איפרגן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריין איפרגן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	31/01/2023	יוסרי אברהמים	13: 42 26/02/2023	נספח בינוי ותנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/01/2023	אוריין איפרגן	10: 25 26/01/2023	מצב מאושר	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



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	אברהמים בלאל			כאבול	כאבול				yosry1975@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהמים בלאל			כאבול	כאבול				yosry1975@gmail.com

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
מהנדס אזרחי	מהנדס	יוסרי אברהמים	108809		כאבול	(1)		050-2657333		yosry1975@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	איהאב טאהא	1258		כאבול	כאבול				eng.ihab81@gmail.com

(1) כתובת : כאבול.

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

מתן הנחיות להריסת מבנה, הגדלת זכויות בניה ותוספת שטחים תת קרקעיים לחניון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה לפי סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב.
2. הגדלת תכסית הקרקע לפי סעיף 62(א)א 9 לחוק התו"ב.
3. תוספת שטחים תת קרקעיים לחניון לפי סעיף 62(א)א 15 לחוק התו"ב.
4. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62(א)א 16 לחוק התו"ב.
5. מתן הנחיות להריסת מבנה לפי סעיף 62(א)א 19 לחוק התו"ב.
6. שינוי הוראות בינוי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	101	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	101	מבנה להריסה 2

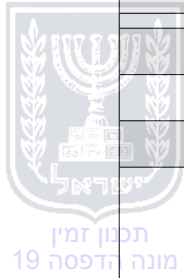
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	535.82	100
סה"כ	535.82	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	535.82	100
סה"כ	535.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
באזור מגורים יהיו התכליות מיועדות למגורים בלבד, כל השימושים מהנוספים יהיו כפופים להפעלת סעיף 146 ו- 149 לחוק.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי תכנון	
				עיקרי	שרות											שרות
מגורים א'	מגורים	101	500	140 (1)	30	100 (2)	270	50 (3)	5	18 (4)	5	1	(5)	(5)	(5)	(5)

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 המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, מן הנקודה הנמוכה יותר במבנה או כפי שקיים בהיתר בניה קודם.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 120% מאושר + תוספת 20%.
- (2) לחניון תת קרקעי בלבד.
- (3) למעט חניה תת קרקעית שבה יותר 100%.
- (4) לא כולל קומה תת קרקעית, עליית גג ומתקנים טכניים.
- (5) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- א. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הנחיות מיוחדות בנוגע לחומרי בנייה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני. אם הועדה המקומית רואה לנכון הקמת מבנה בחומר בנייה מסוים ועפ"י צורה ועיצוב ארכיטקטוני מוגדרים על ידה, חובתו של היזם לציית לביצוע הוראות הועדה המקומית. ההוצאות הכרוכות בביצוע הנחיות הועדה המקומית יהיו על חשבון היזם.
- ג. היזם יכין תכניות עיצוב ארכיטקטוני למתחם תכנוני או לחזית רחוב, שיאושרו עי הועדה המקומית בתנאי להיתר בנייה.
- ד. פיתוח מגרשים כולל הקמת גדרות, גינות, תיאורה, קירות תומכים וכד' יהיו על חשבון היזם, ולפי הנחיות של הועדה המקומית.
- ה. יזם המגיש תכנית לקבלת היתר בניה במגרש נדרש להראות את צורת פיתוח המגרש.
- ו. מותר לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מיוחדות בהקשר פיתוח מגרשי הבנייה.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- א.בקשת היתר בנייה חייבת לכלול תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 למגרש.
- ב.תכנית בינוי ופיתוח כאמור לעיל תכלול העמדת בניינים, צורתם וגובהם, פריסת חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, גובהם ומרחקם של הבניינים השכנים, קביעת ספסלי כניסה ראשיים, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה וכו'.
- ג.עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו על פי תכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבנייה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
- ד.לבקשת היתר בנייה תצורף תכנית פיתוח סופית של המגרש בקנ"מ 1:100 או 1:250 במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחובות מרוצפות ומדורגות ופתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלוויזיה, שלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, שעון מים, כמו כן יינתן פירוט על חומרי הגמר וצבעם.
- ה.התכניות יוכנו בהתאם לפרטים המנחים ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- ו.במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור במידה המרבית הניתנת על עצים קיימים בשטח המגרשים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך.
- ז. כל בעל היתר להקמת בניין חייב להשלים את בנייתו לפי היתר בנייה בתוקף ולפי ההנחיות הבאות:
1. כל תוספת לבניין טעונה הגשת בקשה להיתר בנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
 2. תוספת הבנייה תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין ותוך התאמה ושמירת קווי הבניין המאושרים.
 3. כל תוספת לבניין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר.
 4. בבקשת היתר בנייה יצורפו תכניות וחזיתות בק. מ. 1:100 חתומות עי מהנדס בניין או אדריכל בנוסף לתכנית המראה גבולות המגרש חתומה על ידי מודד מוסמך ובנוסף יצורף טופס בקשת היתר בנייה.
 5. בבקשה להיתר בנייה יסומנו נקודות אספקת מים, עמודי חשמל וטלפון, רשת ביוב עירונית וקיר תומך.

6.3**חניה**

- א. לחניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה

6.3

חניה

2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באזור כלשהו אלא, באישור הועדה המקומית.

ג. ניתן ליעד שטח לחניה בקומת קרקע או מרתף של הבניין.

ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתה של חניה בקו בנין צידי 0, בתנאי איסור פתיחת חלונות או פתחים ובקו בנין קדמי של 1 מטר בתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

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 קרקעיים, 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 מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה 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

- 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
- 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
- 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 רשת
- 3 מ' שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת 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 בניה 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.

6.4

חשמל

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

ביו, ניקוז, מים, תברואה

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.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב :

לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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.

6.6

הוראות פיתוח

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 עמ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.

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 תתבצע רק באישור הרשות המקומית בתאום עם קקל (או רשות שמורות הטבע) ולאחר אישור מראש.

לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות 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 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; 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.

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 למקם יהיו מינימאליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב

6.6

הוראות פיתוח

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 בשלבים, בתנאי שבסוף כל שלב תובטח בכל מונה הדפסה 19

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 ויוסותרו על גג המבנה.

6.7

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 שיוסותרו 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 יהרסו.

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 /פניו 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.

6.8

פסולת בניין

1. עבודות עפר ופניו שפכי עפר

א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.

ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנה קיר תומך או גדר להבטחת האמור לעיל.

6.8

פסולת בניין

ג. על בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתוך המגרש.

ד. במקרה ויהיה צורך לשפיכת עכר מחוץ לגבולות המגרש, יקבע מקום לשפיכת העפר בהסכם עם הרשות המקומית ובביצוע בעל המגרש.

ה. בגבול מגרש עם שטח טבעי לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות העפר יבוצעו בזהירות מרבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.

2. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומואשר בלבד.

תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה 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.

6.9

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.

6.10

פיתוח סביבתי

1. הגבולות בין כביש לבין מגרש נמוך מן הכביש (קו מגרש קדמי).

א. גובה הקיר הבנויה מתחת לכביש (דרך משולבת, מדרכה או כל שטח ציבורי מרוצף או מגונן) יהיה מינימום 20 ס"מ ומקסימום 300 ס"מ, אך גובה הקיר הבנויה מעל לכביש כולל גדר קלה ולא אטומה יהיה מינימום 60 ס"מ ומקסימום 130 ס"מ. במידה ויהיה צורך במעקה בטיחות יותקן מעל קיר בגובה 60 ס"מ וגובהו הכולל יהיה בהתאם לנדרש עפ"י החוק ותקן הבטיחות.

ב. במידה וקיר תומך עם מעקה נבנה ע"י מבצעי הכביש ובעל המגרש מעוניין להעמיק את הקרקע מהגובה הקיים בשטח, עליו לעשות זאת על חשבונו הפרטי ומבלי לפגוע בקיר הקיימת.

ג. קירות תומכים יבנו מאבן מקומית או מבטון ויכוסו בטיח לבן.

2. גבולות בין כביש לבין מגרש גבוה מן הכביש (קו מגרש קדמי)

א. בצמוד לכביש יבוצעו קיר תומך בגובה מינימאלי של 60 ס"מ. גובה הקיר התומך לא יעלה על 300 ס"מ מעל פני הכביש. גובה הקיר כולל גדר קלה ולא אטומה לא יעלה על 430 ס"מ.

ב. הפרשי גובה של יותר מ 200 ס"מ בין המגרש הפרטי לבין הכביש יפתרו או ע"י בניית קירות מדורגים ועיצוב הטופוגרפיה בתחום המגרש, בצמוד לכביש יהיה קיר תומך בגובה מינימאלי של 60 ס"מ ומקסימאלי של 200 ס"מ, או על ידי חפירת המגרש בקו הבניין הקדמי בצורה שבה יישאר המגרש בגובה של מטר אחד מעל פני הכביש.

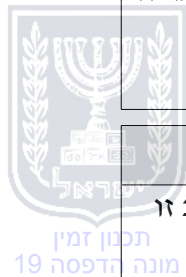
ג. המרחק האופקי המינימאלי בין קירות תומך מדורגים או בין קירות תומך למסלעה יהיה 100 ס"מ נטו.

3. גבולות בין מגרשים שכנים הפונים לאותו כיוון (קו מגרש צדדי)

א. בין המגרשים יבנה קיר תומך לגישור על הפרשים גבהים. הקיר התומך יהיה בגובה מקסימלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.10	פיתוח סביבתי
	של 200 ס"מ. במידה והפרש הגבהים קטן מ- 150 ס"מ ניתך לפתור הגבהים באמצעות עיצוב פני הקרקע. ב. הוצאות העבודה יקבעו ויחלקו בין בעלי המגרשים.
6.11	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר "מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאישור הועדה המקומית.
6.13	גגות
	1. זווית שיפוע מקסימלית לא תעלה על 30 מעלות. 2. א. תותר בניית חדר מדרגות לגג שטוח בתנאי שגובה מבנה המדרגות מעל מפלס גג הקומה האחרונה לא יעלה על 2.5 מ., ושטחו לא יעלה על 13 מר ברוטו. בניין המדרגות לא יחושב מגובה הבניין. ב. במרפסת גג תותר הקמת מעקה בגובה של 120 ס"מ אשר לא יחושב בגובה הבניין.
6.14	הריסות ופינויים
	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 יורסו 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.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי.