

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-1127091

שינוי קווי בניין והגדלת אחוזי בנייה גוש 19605 חלקה 85

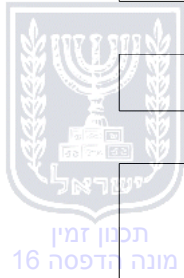
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005248634/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית בשטח של 554 מ"ר בדרום מזרח כאבול, ליד מתחם 1. התכנית מציעה להגדיל את התכסית ל- 52%, להוסיף 80% זכויות בניה מכח תיקון 143, לשנות קווי בניין ולהוסיף קומה נוספת המשמשת חניון ו-5 מחסנים לשירות יח"ד כדי לנצל את הפרשי הגובה במגרש.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

שינוי קווי בניין והגדלת אחוזי בנייה גוש 19605 חלקה 85

מספר התכנית 263-1127091

שטח התכנית 1.2 0.554 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) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13ב)

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 221037

קואורדינאטה Y 752408

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מזרחית כאבול

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כאבול - חלק מתחום הרשות: כאבול

נפה

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
19605	מוסדר	חלק	85	

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
<u>ג/ 10552</u>	החלפה	מחליפה תשריט והוראות, וכפיפה לנספחים הרלוונטים.	5237	3948		07/09/2004
<u>ג/ 16001</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16001. הוראות תכנית ג/ 16001 תחולנה על תכנית זו.	6698	1546		19/11/2013
<u>ג/ 5071</u>	החלפה	מחליפה תשריט והוראות, וכפיפה לנספחים הרלוונטים	4146	29		23/09/1993



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				מאמון בדראן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאמון בדראן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	15/10/2023	מאמון בדראן	13: 57 20/03/2024		לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 250		15/10/2023	מאמון בדראן	13: 56 20/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/08/2022	מאמון בדראן	11: 02 15/11/2023		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	אסמאא מוראד (1)	305341505	כאבול	כאבול					morad-hm@hotmail.com
	פרטי	חוסני מוראד (1)	62874656	כאבול	כאבול					morad-hm@hotmail.com
	פרטי	סוניה מוראד (2)	025984105	כאבול	כאבול					
	פרטי	סעיד מוראד (2)	28348605	כאבול	כאבול					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2097.

(2) כתובת: ת.ד. 2099.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסמאא מוראד	305341505	כאבול	כאבול	(1)				morad-hm@hotmail.com
פרטי	חוסני מוראד	62874656	כאבול	כאבול	(1)				morad-hm@hotmail.com
פרטי	סוניה מוראד	025984105	כאבול	כאבול	(2)				
פרטי	סעיד מוראד	28348605	כאבול	כאבול	(2)				

(1) כתובת : ת.ד. 2097.

(2) כתובת : ת.ד. 2099.

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	04-9948375	office@badra n.co.il
	מודד	איהאב טאהא	1258	השטח-חברה לשירותי הנדסה ומדידה בע"מ	כאבול	(2)		04-9868943	04-9868943	ih_123@inter .net.il

(1) כתובת : ת.ד. 1298.

(2) כתובת : ת.ד. 147.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 והגדלת אחוזי בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעה/שינוי בקווי בניין - סעיף בחוק 62א(א)(4).

הגדלת השטח הכולל לבנייה ברשות עירונית - סעיף בחוק 62א(א)(13)(ב)(א)(3)(א).

הגדלת תכסית קרקע - סעיף בחוק 62א(א)(5).

הוספת קומה וגובה למבנה - סעיף בחוק 62א(א)(4).



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
מגורים א'	85

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	554.3	100
סה"כ	554.3	100

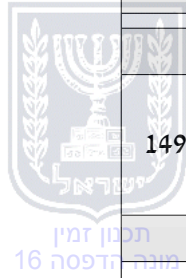
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	554.3	100
סה"כ	554.3	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
באזור מגורים א' המוצעים בתכנית זו השימושים וזכויות הבניה לפי טבלת זכויות הבניה. התכליות מיועדות למגורים בלבד, כל השימושים הנוספים יהיו כפופים להפעלת סעיף 146 ו- 149 לחוק.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות אדריכלות בקומה תת קרקעית תותר חניה ומחסנים. גובה המבנה : תותר בניית מבנה מ- 6 קומות, קומת חניון ומחסנים ומעל 5 קומות מגורים. גובה המבנה 20 מ'. גובה קומת החניון ומחסנים לא תעלה מעל 3 מטרים ולא תשמש למגורים.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
3	3	3	(3)	5	20	5	52	230	(2) 75	(1) 155	554	כאבול	85	מגורים	מגורים א'

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:

- א. גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, וגובה המבנה מעל למפלס הקרקע יימדד מפני הדרך הגובלת במגרש.
ב. תותר העברת אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים יישמרו.
ג. תותר ניווד אחוזי בניה משטח שירות לשטח עיקרי באישור הוועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 120% לפי תכנית ג/10552 + 35% מכח תיקון מס 143.
(2) 30% לפי תכנית ג/10552 + 45% מכח תיקון מס 143.
(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

א. הוראות והנחיות נוספות :

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 שלצורכם הוקמו.

המבנים יתוכננו תוך מתן שימת לב מרבית להיבטים אקלימיים וסביבתיים הכוללים שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, חסכון באנרגיה (ע"י 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.

6.2**ניהול מי נגר**

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. מים

אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום עם הגוף הממונה על אספקת המים.

ב. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות.

ג. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתיאום עם תאגיד המים.

ד. אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.4**פיתוח ונוף**

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 חמרי גמר.

- יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.

- ייאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.

- יוזם התכנית יחדש את הצמחייה הטבעית באזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג 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 גנטית בעובי של 20

ס"מ לפחות.

- עקירה ו/או העתקת עצים תתבצע רק באישור הרשות המקומית בתאום עם קק"ל (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 (בק"מ 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 ושצ"פים 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 מ"א 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 שצ"פים:

- תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 250:1 או 100:1) 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 בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.

- תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 1.5 מ' או 0.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 1.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה.

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

- בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.

- בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים ישולבו בתכנון השצ"פ 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:



6.4

פיתוח ונוף

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.

6.5

פיתוח ונוף

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.

ח. צינורות שירותים ומרזבים:

צנרת של מים, ביוב, גז, ניקוז, כבלי חשמל וטלפון לא יועברו על פני הקירות החיצוניים של הבניין בכל החזיתות. מדי מים יש להתקין במקומות מוסתרים מחזית הבניין, מיכלי הגז יוצבו במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני העוברים 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 טיח 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 מקוריים ישמרו ולא יהרסו.
- עיצוב הגדר ישולב בעיצוב המבנה. לא תותר בניית גדר במגרשי מסחר סמוכים בארבע הצדדים של המגרש, לרבות בצד הפונה לרחוב. באזורי מגורים 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 ס"מ.
- יב. אספקה/פינוי של ציוד וחומרים:

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

יג. שילוט:

השילוט יאושר ע"י הועדה המקומית ויהיה במסגרת מתן היתרי בנייה ויהיה חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.



6.6	פיתוח סביבתי
	הנחיות סביבתיות אזורי מגורים ואזורים למבני ציבור א. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצורכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית). ב. לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק. ג. בניה משמרת נגר עילי תהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד השיכון. לכל הפחות 20% משטח המגרש יהיו מגוננים ופנויים מכל בינוי או ריצוף למטרות חלחול.



6.7	חומרי חפירה ומילוי
	א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש . ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנה קיר תומך או גדר להבטחה האמורה לעיל . ג. על בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתוך המגרש . ד. במקרה ויהיה צורך לשפיכת עפר 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.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי