

14191
 הודעה על אישור תכנית מס' 5567
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 20-8-06
 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
 וק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14191
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27.3.06 לאשר את התכנית
 תצל גדזי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: " שפלת הגליל "

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כאבול

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס' 14191
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 16.8.04 להפקיד את התכנית
 תצל גדזי
 יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/ 14191, שינוי יעוד מאזור חקלאי לחקלאי מיוחד לול פיתום, כאבול

1.2 מקום התוכנית:

תוכנית זו נמצאת בחלק הצפון מערבי של כפר כאבול צפונית לכביש היציאה מכאבול לכיוון שעב.

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19613		89

14191
 הודעה על הפקדת תכנית מס' 14191
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הוא 3.50 דונם עפ"י תוכנית מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: ריאן סאלח ת"ז 56940125 - כפר כאבול מיקוד 249963, ת.ד. 637, פל' 052-5787055

יזם התוכנית: ריאן סאלח ת"ז 56940125 - כפר כאבול מיקוד 249963, ת.ד. 637, פל' 052-5787055

מגיש התוכנית: שחאדה ח'אלד, מהנדס אזרחי- 102765, ת.ד. 881, כפר משהד 16967, טל-04-6519265, פקס-04-6519540, פל'-050-7251289

עורך התוכנית: שחאדה ח'אלד, מהנדס אזרחי- 102765, ת.ד. 881, כפר משהד 16967, טל-04-6519265, פקס-04-6519540, פל'-050-7251289

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – שטח כפרי פתוח ללא מגבלות סביבתיות,
ת.מ.מ. 2/9 – שטח כפרי פתוח, רגישות סביבתית 3.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1000 : 1 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 100 : 1 מסמך מחייב.
- ד. נספח נופי – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
אוגוסט-2003	הכנה
אפריל-2005	עדכון 1
ספטמבר-2005	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התכנית	קו כחול רציף
2. אזור חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק
3. אזור חקלאי מיוחד	כתום עם פסים אלכסוניים בירוק
4. גבול חלקה	קו ירוק
5. מסי חלקה	ספרה בצבע ירוק
6. גבול גוש	קו ירוק משונן

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
-	-	100%	3.50	חקלאי
100%	3.50	-	-	חקלאי מיוחד
100%	3.5	100%	3.50	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

יעוד שטח לשטח חקלאי מיוחד, לול לפיטום.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי ייעוד מאזור חקלאי לחקלאי מיוחד לול פיטום. השטח התחום בפסים אלכסוניים כתום ירוק מיועד למבנה לול מבוקר, מבנה לגידול ואיחסון עופות לפיטום, הכולל מבנה ראשי, מבנה בית אימון לפטימים, מחסן, חצר תפעולית, מיכל תערובת, מתקנים לפסדים לפגרי עופות ושירותים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
חקלאי מיוחד	950 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור חקלאי מיוחד – לול

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בירוק כתום ועד ל- :
מבנה לול בוקר, מבנה המיועד לגידול ואחסון עופות לפיטום, הכולל מבנה ראשי, מבנה בית אימון לפטימים, מחסן, חצר (תפעולית ולא לצורכי גידול), מיכל תערובת, מתקנים לפסדים לפגרי עופות ושירותים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובתחילים תשנ"ב 1992)

אזרחי בניה / שטח בניה מקסימלי				קוי בנין				גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים)		
אזרחי בניה מקסימלי	סח"כ	לכסי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מרחות למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי קדמי			אחורי לול	צדדי לול
במטרים 5 מ'	מס' קומות 1	מ"ר 950	מ"ר 950	-	מ"ר 950	מ"ר 950	3000	מחסן	מחסן	מחסן	אזור חקלאי מיוחד

3.3 הוראות נוספות:

א. – תנאים לקבלת היתר בנייה :

בנייה

1. הלולים יבנו מאסכורית בגוון צהבהב, אפור בהיר או צבע אחר המשתלב בסביבה (אין לאשר בנייה באסכורית לבנה בוחקת).
2. מבנה הלולים יהיו סגורים-לולים מבוקרים.

ניקוז

3. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות למערכת הניקוז האזורית באישור רשות הניקוז.

שפכים

4. השפכים הנוצרים בשירותים, במבני שרות לעובדים, יזרמו למיכל אגירה בנפח מתאים וישאבו במכלית ביובית למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הרשות המקומית.
5. מי שטיפת רצפת הלולים ינוקזו לבור אטום בנפח מתאים. שפכים אלו ישאבו למערכת הביוב האזורית ובאישור מהנדס המועצה האזורית.

טיפול בפגרים

6. הפסדים יטופלו ב"דולב" שיוטמן בתחומי החווה או במשרפה תקנית לעופות המאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

מניעת מטרדי ריח

7. הלולים יהיו סגורים ומבוקרים על מנת לצמצם את מבגעי הריח, יש להכין תוכנית לטיפול בריחות שתכלול הפחתת המטרד לרבות שימוש בחומרים סופחי אמוניה ואו מערכת לנטרול ריחות. תוכנית זו תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ותתבצע אם יוכח כי נוצרים מטרדי ריח לישובים הסמוכים ולסובבים.

טיפול בזבל לולים:

8. זבל העופות שמפונה מהלול בין המחזורים, יפונה לאתר לעיבוד באתר קומפוסט מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה. אין להתיר אגירת זבל בתוך שטח החווה. יש להציג למשרד לאיכות הסביבה הסכם פינוי זבל עם אתר מורשה.

ביצוע הנספח הנופי:

9. בצוע תוכנית נוף וגינון יהיה כתנאי למתן טופס 4. על הגינון לתת מענה להסתרה הנופית של החווה, דהיינו עצים גבוהים משולבים בצמחייה נמוכה יותר. הגינון ופיתוח השטח המגוון יעשה בתוך שטח התוכנית.

גידור דרכים:

10. גדר רשת לא אטומה תבנה מסביב לשטח המבוקש לבנייה. פיתוח השטח והגידור יעשה רק סביב השטח המבוקש לבנייה. את שאר השטח יש לשמור כטבעו. יפותחו דרכים רק בתחום התוכנית המאושרת. הדרכים והמשטח בין הלולים יבוצעו במצע מהודק.

אחסון דלקים :

11. אחסון דלק נוזלי מכל סוג כלשהו יתבצע במיכלים יעודיים . מיכלי דלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון והריקון יתבצע אך ורק באמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה , משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנוזלת דלק אל הקרקע וזיהומה .

עודפי עפר :

12. אין לערום עודפי עפר מחוץ לשטח התוכנית . עודפי עפר יש לפנות לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית .

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 188, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

13. פיצויים:

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק הת"ב יזם התכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב.

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 12 שנים מיום אישורה התוכנית תהיה מבוטלת .

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: ** ריאן סלאח

יום התוכנית: ריאן סלאח

מגיש התוכנית: ויאלד שחאדו
מחברס אורח
רשיון מסי 102765

עורך התוכנית: ויאלד שחאדו
מחברס אורח
רשיון מסי 102765