

מחוז הצפון

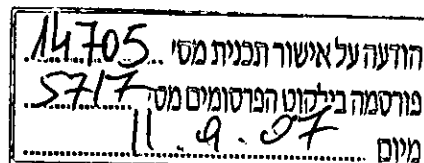
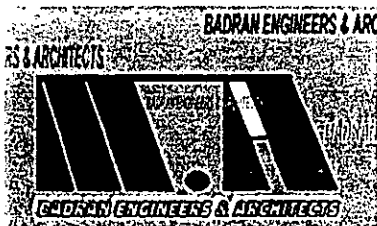
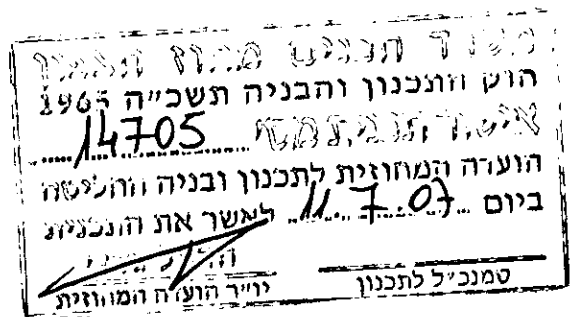
מרחב תכנון מקומי – שפילת

הגליל

תחום שיפוט מועצה מקומית כאבול

תכנית מפורטת מס' 14705/ג

"שינוי יעוד קרקע מחקלאי לחקלאי מיוחד – דיר צאן"



04.12.06

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם וחלות התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג / 14705. שינוי יעוד קרקע מחקלאי לחקלאי מיוחד-דיר צאן, חלקה 76, גוש 19612, ותחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.2 מקום התכנית ותחום שיפוט מוניציפאלי :

שדות כאבול, תחום שיפוט מועצה מקומית כאבול.

1.3 שטח התכנית :

4518 מ"ר

1.4 גושים וחלקות :

חלקה 76, בגוש 19612

1.5 בעלי עניין :

-בעל הקרקע:

שם : חמוד באסם
מקום : כאבול 24963
טל : 049946793 פקס : 049948375

-יזום התכנית :

שם : חמוד באסם
מקום : כאבול 24963
טל : 049946793 פקס : 049948375

-מגיש התכנית :

שם : חמוד באסם
מקום : כאבול 24963
טל : 049946793 פקס : 049948375

-עורך התכנית :

מ.ע.בדראן מהנדסים ואדריכלים בע"מ	
חברת תכנון וניהול פרויקטים	
בדראן מאמון	מהנדס רשוי מס' 37713
כאבול 24963 ת.ד. 957	
טל: 049943632	טלפקס: 049948375

1.6 יחס לתכניות אחרות :

תכנית תואמת לתכנית מס' ג/ 6540, ומהווה הקלה לתמ"א 22 יער נטע אדם קיים החלה בשטח תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התכנית:

- א. התשריט. (מחייב)
- ב. התקנון. (מחייב)
- ג. נספח בינוי. (מנחה)
- ד. נספח נופי. (מנחה)

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 תאריך:

תאריך הכנת התוכנית	24.07.03
תאריך עדכון 1	15.12.05
תאריך עדכון 2	15.01.06
תאריך עדכון 3	04.05.06
תאריך עדכון 4	04.07.06
תאריך עדכון 5	04.12.06

1.10 תיאור סימני התשריט :

פירוש הסימן	סימון בתשריט
1 גבול תכנית	קו כחול עבה רצוף
2 גבול תוכנית מאושרת או מופקדת	קו כחול עבה מקוטע
3 שטח חקלאי	שטח צבוע פסים ירוקים
4 שטח חקלאי מיוחד	שטח צבוע פסים משתלבים ירוק וכתום
5 שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מתוחם בירוק כהה
6 גבול חלקה רשומה	קו ירוק רצוף
7 מס' חלקה רשומה	מספר בתוך עיגול בצבע ירוק
8 מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
9 רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
10 קו בניין מינימאלי (נסיגה קדמית)	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
11 גבול גוש	קו שחור משוון
12 מספר גוש	מספר בן שש ספרות בשחור
13 יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22	שטח צבוע משבצות ירוק

1.11 השטחים שבתכנית :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד שטח
שטח כללי	% משטח	סה"כ שטח דרוש(בדונם)	סה"כ שטח דרוש(בדונם)	
_____	_____	100.00%	4.518	אזור חקלאי
72.00%	_____	_____	_____	אזור חקלאי מיוחד
28.00%	_____	_____	_____	שטח פרטי פתוח
100.00%	_____	100.00%	4.518	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית:

- הקמת דיר צאן לבשר בחלקה 76, גוש 19612, כפר כאבול
- הקלה מתמ"א 22, יער נטע אדם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- התכנית מגדירה שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד וכוללת:
- יעוד שטח להקמת דיר צאן לבשר.
 - הסדרת רצועה של שטח פרטי פתוח בעומק 20 מ'.
 - קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח השטח.
 - קביעת תנאים לביצוע התוכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מצב מוצע	
שטח עיקרי לבניה במ"ר	יעוד
600	דיר צאן
100	מתבן
20	מחסן

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים :

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.

- 1- **איזור חקלאי מיוחד :** מיועד להקמת דיר צאן .
- 2- **שטח פרטי פתוח :** מיועד לגינון, שמירת החורשה הקיימת ושתילת עצים חדשים במטרה יצירת הסתרה נופית של השטח שייועד לבניית מבנים לצרכי הדיר.

3.2 הוראות ומגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות
טבלת זכויות והגבלות בניה

שם האזור	גודל מגרש מינימאלי	קו בניין במטר			שטח בניה מקסימאלי במ"ר						גובה בניה מכסימאלי מעל פני הקרקע	
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס כניסה למבנה מ"ר	שימוש עיקרי	תכנית קרקע	סה"כ	מס קומות	ב מ'		
אזור חקלאי מיוחד	3252 מ"ר	3	3	5	600 דיר צאן	600	600	600	1	5.7		
					100 מתבן	100	100	100	1	4.8		
					20 מחסן	20	20	20	1	2.2		

* המחסן יוצמד למבנה הדיר.

3.3 הוראות נוספות:

1. **חניה :** החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.
2. **אשפה :**

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. בשטח התכנית לא יוקם משטח לאכסון זבל, על בעל הדיר לסלק את הזבל מהאתר לאתר קומפוסט מאושר.

3. מים:

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

4. ניקוז:

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעת רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר למבנה (פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל).

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500)	25.0 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.

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו.

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

6. ביוב:

תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכזה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

7. ד. בריאות:

מגשי התכניות מתחייבים למלא אחר דרישות משרד הבריאות ובאי-כוחו המוסמכים, כמו"כ לבצע סידורים תברואתיים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם....

8. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לדרכים ושטחי ציבור לפי תכנית זו יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה סעיפים 188,189. וירשמו על שם המועצה המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התו"ב

9. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

10. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

11. 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.

12. הוראות הג"א:

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

13. כיבוי אש:

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

14. תנאים לביצוע התכנית :

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

15. תנאים למתן טופס 4 (חיבור חשמל) :

הסדרת רצועה של שטח פרטי פתוח.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

הפרויקט יבוצע כשלב אחד.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

ד"ר בדראן מהנדסים הנדסים

ת.ד. 51-223583-9

כאבול

חתימת המתכנן

מאמנו בדראן

מהנדס אזרחי - 37715

מס' רשיון 37715

מ.ע. בדראן מהנדסים ואדריכלים בע"מ.

חתימת בעל הקרקע

חמוד באסם - כאבול

חתימת היחם

חמוד באסם - כאבול

