

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0301374

הקמת אורווה - כאבול-השבחת סוסים

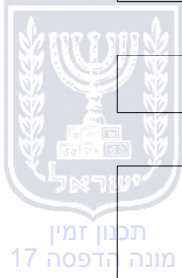
מחוז

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

הקמת אורווה להשבחת סוסים כאבול , הכוללת מבנה שמחולק לתאי איחסון לסוסים בוגרים, מתבן מחסן ומשרד. בשטחים הפתוחים מנאז' הליכון ומשטחי טיפול בסוסים, וסידור מקומות חניה במגרש .



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

הקמת אורווה -כאבול-השבחת סוסים

263-0301374

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.936 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

220625 קואורדינאטה X

751764 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית - אזור "אלסטיר"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כאבול - חלק מתחום הרשות : כאבול

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כאבול			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19603	מוסדר	חלק	31	37, 39

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 17



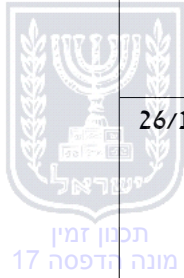
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/12/1991	1291	3957	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6540 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6540
26/09/2011	6788	6298	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17565. הוראות תכנית ג/ 17565 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17565



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאמון בדראן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאמון בדראן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13/08/2017	מאמון בדראן	03/05/2015	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		13/08/2017	מאמון בדראן	19/02/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כאבול	כאבול	(1)		04-8458101	04-9945818	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 כאבול.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כאבול	כאבול	(1)		04-8458101	04-9945818	
פרטי	בסאם ריאן			כאבול	(2)		04-9885801	04-9984526	bassamrayan01@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1 כאבול.

(2) כתובת: ת.ד. : 384.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		02-5456054	02-5456054	

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה

ת.ד. 580 נצרת עילית 1766401.

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	(1)		04-9944669	04-9948375	badran@zaha v.net.il
מודד מוסמך	מודד	מאמון בדראן	750	מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	(2)		04-9944669	04-9948375	badran@zaha v.net.il

(1) כתובת : ת.ד : 1298.

(2) כתובת : ת.ד : 1298.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

הקמת אורוות סוסים להשבחת סוסים בכאבול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת התכליות הוראות וזכויות בנייה לכל יעוד .

2. קביעת הנחיות נופיות ועיצוב אדריכלי .

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבני משק	001
קרקע חקלאית	002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבני משק	001
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	002

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגבלות בניה ופיתוח-לפי תכנית ג/17565	1,935.56	92.76
המאושרת(מחצבת טמרה)	151.18	7.25
קרקע חקלאית	2,086.74	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	1,935.56	92.75
קרקע חקלאית	151.18	7.24

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,086.75	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	תאי איחסון וטיפול בסוסים , מתבן , מחסן לציוד רכיבה ומזון ומשרד המשמש את אורוות הסוסים בלבד .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין כל המבנים בתחום התכנית ייבנו מחומרים כדקלמן , קירות חיזוניים : אבן לקט מקומית עד לגובה של 1 מ' מרצפת המבנה לפחות . שלד המבנים : שילוב אבן לקט מקומית ועץ . גגות : רעפי חרס . גדרות : הגדרות שתוחמים את החצרות האורווה ושדה הרכיבה ייבנו משילוב של עץ ומתכת בגובה עד 1.4 מ' ועפ"י הנחית הועדה המקומית .
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות - דרך גישה
4.2.2	הוראות
א	דרכים חלוקה רשומה (לרבות מטרקה) או מגרש ע"פ תשריט מאושר כדין או ע"פ תכנית תקפה אשר מיועדים לשמש למעבר ברכב או ברגל לציבור או לבעלי קרקע או בניין גובלים או לבעלי זכות בהם או לרשות הפועלת ע"פ דין והכל לצורך גישה למבנה חקלאי או לשטח חקלאי מעובד, לרבות דרכים ביטחוניות והעוברות בתחום שטחים חקלאיים.



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)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	6	3	3	1	8 (1)	16	305	סה"כ שטחי בניה	305	גודל מגרש מזערי	1936	מבני משק	מבני משק
אחורי	4	3	3	1	8 (1)	16	305	סה"כ שטחי בניה	305	גודל מגרש מזערי	1936	מבני משק	מבני משק

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החורה הנמוך מביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

א. שבירת מסת בינוי: 1-עיצוב המבנה, הגדלת הגג בכדי להקטין נצפות של חזית. 2- נטיעת מקבצי עצים גבוהים לשבירת מראה החזית.

ב. צבע, גוון ובוהק: 1- שימוש בגוונים, צבעים ושילובי צבעים/גוונים המתאמים לסביבה (לדוגמא: - חום, ירוק, בז', אפור). 2- יש להימנע משימוש בצבעים בוהקים ורווחים. 3- שימוש במצעים כהים/אספלט גרוס במשטחי תפעול.

ג. חזית חמישית - גגות: 1- שימוש במשטחים לא ישרים (דוגמא: פח גלי) או קשתיים לשבירת בוהק. 2- שבירת רצף הגג ע"י הגבהה מקומית. 3- שימוש בגגות "ירוקים" (מכוסי צמחיה). 4- שימוש בצבעים משתלבים בסביבה (כאמור בסעי' לעיל).

ד. נטיעות וגיוון: 1- שימוש בעצים ושיחים ממינים מקומיים ובעלי דרישות השקיה ואחזקה נמוכות. 2- נטיעת הסתרה לבינוי ולעבודות העפר. 3- נטיעות בין מבנים לשבירת מסות בינוי. 4- שיקום מדרונות עפר ו/או חציבה ע"י צמחיה.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבנייה.

6.3**איכות הסביבה**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

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 קרקעים, 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 המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגטרים

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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:

מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהתקן

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)



חשמל	6.4
<p>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 1מ' ארון שירות 3 מ' שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין .</p> <p>להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל .</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 תבצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם .</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה .</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים , בתחום התכנית, בכל האיזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחנייות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
פיקוד העורף	6.6
	<p>אישור פיקוד העורף בהתאם לתקנות הגנת העורף.</p>
פיתוח סביבתי	6.7
<p>א. פסולת בניין : כל בקשה להיתר בניה תפרט את הדרך לאיסוף טיפול או אחסון וסילוק הפסולת המוצקה לסוגיה (ביתית, גושית, פגרים, ופסדים, וחומרים מסוכנים) תוך נקיטת כל</p>	

פיתוח סביבתי	6.7
<p>האמצעים למניעת של גלישת הפסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח, בדרך ובתדירות שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, או מי המורשה מטעמו, והגוף הסביבתי המוסמך של הרשות המקומית.</p> <p>ב. מפגע נופי עקב עבודות עפר: כל עבודות עפר (תציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הוועדה המקומית.</p>	
שרותי כבאות	6.8
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>א-תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי ותנועה על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ב-קווי המים והביוב יונחו בהתאם להנחיות הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), אוקטובר 2012.</p> <p>ג-אישור תכנית / תשריט חלוקה כנדרש בחוק.</p>	
תשתיות	6.10
<p>א. בקשה למתן היתר בניה למבנה חקלאי תכלול את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, קו ניקוז, תא ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך למגרש כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מוסד התכנון ידרוש כי קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים במקרים שסבר כי שיקולים סביבתיים ונופיים מחייבים זאת ובהעדר טעמים הנדסיים לפיהם אין לדרוש את הטמנת הקו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. מים: נדרש אישור משרד הבריאות, אישור מהנדס הוועדה המקומית ואישור אגף המים ברשות המקומית או אישור תאגיד המים והביוב, הכל לפי העניין, בדבר חיבור המבנה לרשת המים.</p> <p>ה. שפכים: כל השפכים יחוברו למערכת ביוב מרכזית מאושרת בתיאום עם הרשות המקומית או התאגיד האזורי. באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, ניתן יהיה לקבוע פתרון אחר. שפכים תעשייתיים יטופלו במקום כך שניתן יהיה להזרימם למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>ו. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום הבקשה להיתר לפני הנחיות הוועדה המקומית ו/או משרד החקלאות ופיתוח הכפר ו/או רשות הניקוז.</p> <p>ז. אשפה: סידורי סילוק האשפה לסוגיה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אצירת פסולת בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
שימושים חורגים	6.11
שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבע בתכנית יהווה סטייה ניכרת לתכנית.	

6.12 היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17