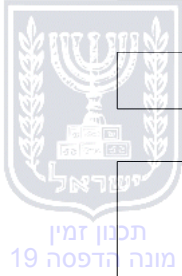


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 263-0809954

הקמת דיר צאן - כאבול



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/09/2024

לאשר את התוכנית

22/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005040978/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית שינוי יעוד מחקלאי ליעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות לצורך הקמת דיר צאן, מתבן, מחסן ציוד ומחסן חקלאי.  
גוש : 19613 חלקה : 68 בקרקעות החקלאיות צפון לכאבול.



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



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שם התכנית

263-0809954

מספר התכנית

7.326 דונם

1.2 שטח התכנית

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

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

219326 קואורדינאטה X

754647 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אדמות חקלאיות צפונית לכאבול

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
19613	מוסדר	חלק		68

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/2/9</u>
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/21904 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/21904</u>



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 39 15/05/2023	עלא אבו ריא	10/07/2021	11		רקע	סביבה ונוף
לא		09: 58 05/12/2023	מאמון בדראן	04/12/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	מסמך גישה לדיר ממטרוקה 10	10: 25 04/12/2024	מאמון בדראן	01/02/2023	1	1: 500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נופי	16: 08 17/07/2023	עלא אבו ריא	11/07/2021	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא		10: 01 05/12/2023	מאמון בדראן	04/12/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 57 05/12/2023	מאמון בדראן	04/12/2023	1	1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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	דוא"ל
	פרטי	אמגד טאהא (1)	2118625 45	פרטי	כאבול			054-7528109	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 971.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	אמגד טאהא	2118625 45	פרטי	כאבול	(1)		054-7528109	

(1) כתובת: ת.ד. 971.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	מאמון בדראן	37713	מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	כאבול (1)	34	04-9944669	office@badran.co.il
אדריכל נופי	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833	עלא אבו ריא	סחינין	(2)		077-5428475	rayaala@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1298.

(2) כתובת: ת.א. 1527.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 דיר צאן

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- קביעת השימושים, זכויות והוראות בתחום המגרש.

2- הנחיות בינוי ונוף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
קרקע חקלאית		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	8,154.96	שטח חקלאי
100	8,154.96	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	8,154.96	קרקע חקלאית
100	8,154.96	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	קרקע חקלאית- שטח זה משמש לחייץ ירוק והסתרה לדיר צאן וללא בינוי. בתחום קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות יותר: דיר צאן לבשר: מבנה לאכסון צאן הכולל סככת גידול, חצרות, מחסן ומתבן. לא יותר במקום מכון חליבה.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סככת גידול:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תכנון סככת הגידול תאפשר חלוקה של העדר לקבוצות בהתאם לצרכים המשתנים ע"י מחיצות הפרדה מודולריות מותאמות לבע"ח.</li> <li>- יש לייצר מיסוך והסתרה ע"י נטיעות עצים בגבולות המגרש. הגינון יהיה בדגש על צמחיה מקומית חסכונית במים ובתחזוקה ינטעו עצים בוגרים בהיקף שלפחות 50% מכלל העצים,</li> <li>- גג מבנה המשק(דיר צאן, מתבן, מחסן, וחזיתותיהם יעוצבו ככל הניתן בצורה אחידה ויצבעו בצבע השתלב עם הסביבה מומלץ להשתמש בצבעים בהירים כגון: ירוק בהיר, אפור או צהבהב ולהימנע מצבעים בוהקים כגון לבן.</li> <li>- מפלסי הבינוי יתוכננו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלבו בה.</li> <li>- קירות פיתוח וקירות תמך אם ישנן, יהיו מאבן בעלת גוון טבעי ככל הניתן, ניתן לבצע מיסלעה עם רצועות גינון בין שורות הסלעים.</li> <li>- תאורה תופנה אל תוך המתחם, תותר תאורה שתידלק לזמן קצר לצרכי בטיחות והגנה בלבד.</li> </ul>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
					שרות						עיקרי			
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת	8 (2)	50	3660	גודל מגרש מזערי 6970	מ"ר עיקרי 3660 (1)	מ"ר שרות	כאבול	1	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) דיר צאן 3403 מ"ר גובה 6.60 מ', מתבן 160 מ"ר גובה 8.0 מ', סככת ציוד 77 מ"ר גובה 6.60 מ', מחסן 20 מ"ר גובה 2.60 מ'.

(2) הגובה ימדד מהרצפה עד הנקודה הגבוה ביותר.

(3) לפי תשריט.



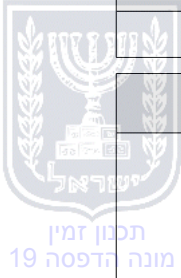
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 דרכים</b></p> <p>לא תהיה גישה מכביש 805. הגישה תהיה רק מהמטרקה</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>- תכנון מפורט לביצוע הדיר יעשה על פי ההנחיות הסביבתיות לתכנון דירי צאן של המשרד להגנת הסביבה/ או ומשרד החקלאות לעת הוצאת היתר הבניה.          - תנאי להיתר בנייה קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.          - תנאי להיתר בנייה קבלת חו"ד משרד החקלאות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>הדיר יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה, תעלה או קורות בטון מתחת לגדר הרשת שתמוקם במעלה הדיר, ושתפנה את מי הנגר העילי במשטחי הדיר לעבר מערכת הניקוז הטבעית, בלי שיבואו במגע עם זבל או חומרי מזון.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. מים          אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות.          ב. ניקוז          אמצעים לטיפול בנגר עילי יקבעו במסגרת הבקשה להיתר.          ג. ביוב          כל השפכים יחוברו למערכת ביוב מרכזית מאושרת. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, בכפוף לחו"ד משרד להגנת הסביבה ניתן יהיה לבנות בור אטום שימש לשפכים וירוקן באופן מבוקר למקום מאושר, כל מערכת הובלת השפכים תהיה אטומה לחילחול.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים המסומנים לשימור :          א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .          ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .          ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח . הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.          2. עצים המסומנים להעתקה :          א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה / או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי / עירוני .          4. עצים המסומנים לכריתה :          א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו / או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.          ב. במסגרת היתר הבניה תשולב כבל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת</p>	<p><b>6.6</b></p>





בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.  
 5. נטיעת עצים חדשים .  
 א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.  
 ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.  
 ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים ) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.  
 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות.  
 א. נותני צל סוככים  
 ב. חסכנים במים .  
 ג. מאוקלמים  
 תכונות עצים שיש להימנע מהם :  
 א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.  
 ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה / מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק .  
 ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות .  
 הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך " מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל " משרד החקלאות .  
 7. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :  
 במקרים מיוחדים בלבד , בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר , לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ - 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית , לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.



<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	לא תותר כל בניה ו/או חניה בתחום תא שטח 2 "שטח חקלאי" המצוי בתחום קו הבניין לדרך 805

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה .

