

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0800722

הקמת דיר צאן - כאבול



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 263-0800722

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 28/08/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005035232/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להקמת דיר צאן, מתבן ומחסן חקלאי.
גוש : 19612 חלקה : 78 מגרש : 78/4 בקרקעות החקלאיות בצפון כאבול.



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

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

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	263-0800722	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	4.587 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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
קואורדינאטה X	219336
קואורדינאטה Y	754001

1.5.2 תיאור מקום

השטח חקלאי נמצא צפונית לכפר כאבול ודרומית לכביש 805.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כאבול - חלק מתחום הרשות: כאבול

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בקרקעות החקלאיות צפון לכאבול.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19612	מוסדר	חלק		78

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
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/9/2. הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 9 /2</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: 43 11/04/2023	עלא אבו ריא	15/08/2020	12		רקע	סביבה ונוף
לא		09: 36 05/12/2023	מאמון בדראן	04/12/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		14: 05 20/07/2023	עלא אבו ריא	15/08/2020	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא		09: 48 05/12/2023	מאמון בדראן	04/12/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 38 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



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	עודאי בוקאעי (1)	3079309 41	פרטי	כאבול			050-5501383	04-8660786	
	פרטי	השאם טאהא (2)	3014179 03	פרטי	כאבול			052-5311083	04-8660786	
	פרטי	שאדי טאהא (2)	3317868 2	פרטי	כאבול			052-5311083	04-8660786	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כאבול.

(2) כתובת : ת.ד. 216 כאבול

מיקוד 2496300.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עודאי בוקאעי	3014179 03	פרטי	כאבול	(1)		050-5501383	04-8660786	
פרטי	השאם טאהא	3014179 03	פרטי	כאבול	(2)		052-5311083	04-8660786	
פרטי	שאדי טאהא	3317868 2	פרטי	כאבול	(2)		052-5311083	04-8660786	

(1) כתובת : כאבול.

(2) כתובת : ת.ד. 216 כאבול

מיקוד 2496300.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאמון בדראן		מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	כאבול		04-9944669		office@badra n.co.il
אדריכל נופי	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833	עלא אבו ריא	סחינין	(1)		077-5428475	077-4703482	rayaala@gma il.com

(1) כתובת: ת.א 1527.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 בינוי במגרש .

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	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1
זכות מעבר למעבר רגלי	קרקע חקלאית	1

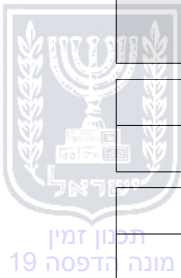
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	4,587	100
סה"כ	4,587	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	4,586.94	100
סה"כ	4,586.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	דיר צאן לבשר: מבנה לאכסון צאן הכולל סככת גידול, חצרות, מחסן ומתבן. לא יותר במקום מכון חליבה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סככת גידול:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנון סככת הגידול תאפשר חלוקה של העדר לקבוצות בהתאם לצרכים המשתנים ע"י מחיצות הפרדה מודולריות מותאמות לבע"ח. - 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, - 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. - מפלסי הבינוי יתוכננו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלבו בה. - קירות פיתוח וקירות תמך אם ישנן, יהיו מאבן בעלת גוון טבעי ככל הניתן, ניתן לבצע מיסלעה עם רצועות גינון בין שורות הסלעים. - תאורה תופנה אל תוך המתחם, תותר תאורה שתידלק לזמן קצר לצרכי בטיחות והגנה בלבד.



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
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל מגרש מזערי	גודל מגרש מזערי	כאבול	1	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	8 (2)	2000 (1)	4586					

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) דיר צאן 1740 מ"ר, מתבן 160 מ"ר, סככת ציוד 80 מ"ר, מחסן 20 מ"ר.
- (2) דיר צאן גובה 6.60 מ', מתבן גובה 8.0 מ', סככת ציוד גובה 6.60 מ', מחסן גובה 2.60 מ'. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מביניהם.
- (3) ראה הערה 2 לעניין גובה המבנים.
- (4) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

- תכנון מפורט לביצוע הדיר יעשה על פי ההנחיות הסביבתיות לתכנון דירי צאן של המשרד להגנת הסביבה/ו או ומשרד החקלאות לעת הוצאת היתר הבניה.
- תנאי בהליך הרישוי קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- תנאי בהליך הרישוי קבלת חו"ד משרד החקלאות.

6.2 ניהול מי נגר

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.

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 שישמש לשפכים וירוקן באופן מבוקר למקום מאושר, כל מערכת הובלת השפכים תהיה אטומה לחילחול.

6.4 סטיה ניכרת

כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.