

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0704304

אורות סוסים- 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' 263-0704304

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 28/08/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000974847/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתוכנית לשינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט ליעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות לצורך הקמת אורוות סוסים. במקום קיים היתר בנייה לדיר צאן מס' 300/01 שכולל מחסן חקלאי, דיר צאן ומתבן בשטח כולל 976 מ"ר. היום משומשים המבנים כאורוות סוסים לרבות חווה טיפולית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אורוות סוסים-כאבול
------------------------	-----------	--------------------

מספר התכנית	263-0704304
-------------	-------------

שטח התכנית	3.012 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

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	219366
קואורדינאטה Y	753790

1.5.2 תיאור מקום

אדמות חקלאיות כאבול מצד מערב-דרום כיוון יציאה 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כאבול			

שכונה אדמות חקלאיות - כאבול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19612	מוסדר	חלק	68	61-63, 66-67

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /35. הוראות תכנית תמא/35 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35/1</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		13: 14 10/03/2021	עלא אבו ריא	27/08/2020	11		רקע	סביבה ונוף
לא		15: 41 21/09/2021	מאמון בדראן	25/05/2021	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		16: 13 17/07/2023	עלא אבו ריא	27/08/2020	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא		13: 52 07/10/2020	מאמון בדראן	25/11/2018	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	סובחי אשקר (1)	5947358 7	סובחי אשקר	כאבול					
	פרטי	עלאא אשקר (1)	6287172 8	עלאא אשקר	כאבול					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כאבול.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סובחי אשקר	5947358 7	סובחי אשקר	כאבול	(1)				
פרטי	עלאא אשקר	6287172 8	עלאא אשקר	כאבול	(1)				

(1) כתובת : כאבול.

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	כאבול	(1)	04-9944669	04-9448375	office@badra n.co.il
אדריכל נופי	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833	עלא אבו ריא	סחינין		(2)	077-5428475	077-4703482	rayaala@gma il.com

(1) כתובת : ת.ד. : 1298.

(2) כתובת : ת.א 1527.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בכאבול

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים הוראות וזכויות בנייה במגרש .
2. קביעת הנחיות נופיות ועיצוב אדריכלי .
3. שינוי שימוש מדיר צאן (בהיתר) לאורוות סוסים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1
להריסה	קרקע חקלאית	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	3,012	100
סה"כ	3,012	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	3,012.21	100
סה"כ	3,012.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>תאי אחסון וטיפול בסוסים, מחסן מזון, מתבן, סככה לטיפול בסוסים, מחסן לציוד רכיבה, שירותים, ומשרד המשמש את אורוות הסוסים בלבד המהווה חלק מהמבנה האורווה, עמדות טיפול ורחיצת סוסים, מנאג' מקורה ומנאג' בשטח פתוח והליכון אימונים, אורווה טיפולית. שימוש ראשי בייעוד "קרקע חקלאית" יהיה גידול בעלי חיים (סוסים) לרבות שימושים לטובת טיפול בעלי חיים כגון: סככת טיפול, מחסן מזון ועוד. השימושים הקשורים למרכיב הטיפולי יוגדרו כשימושים נלווים. לא יותרו שימושים סחירים בייעוד "קרקע חקלאית".</p>
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
8	2	3	3	1	9 (2)	50	1500 (1)	גודל מגרש מזערי 3000	כאבול	1	קרקע חקלאית	

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) אורווה 1208 מ"ר גובה 8.0 מ', סככת מזון 262 מ"ר גובה 9.0 מ', מחסן 30.0 מ"ר גובה 2.60 מ'.

(2) אורווה 1208 מ"ר גובה 8.0 מ', סככת מזון 262 מ"ר גובה 9.0 מ', מחסן 30.0 מ"ר גובה 2.60 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב פיתוח ובינוי

1. עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה.
2. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ותחזוקה, ינטעו עצים, עצים מומלצים זית, ברוש, אלון, אלה, חרוב מצוי.
3. קירות פיתוח וקירות תמך אם ישנן, יהיו מאבן בעלת גוון טבעי ככל הניתן, ניתן לבצע מסלעה עם רצועות גינון בין שורות הסלעים.
4. הגגות והחזיתות יעוצבו בצורה אחידה המשתלבת עם הסביבה, יש להימנע מלהשתמש בחומרים לא אופייניים למקום ומלצבוע בצבעים בוהקים.
5. תיאסר התקנה/ בינוי מאסבסט בין אם לשימוש ובין צורך לתיקון, שיפוץ או חידוש לשימוש הקיים.
6. שימוש בדלקים, בחומרי הדברה, חיטוי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה
7. תאורה: תפנה אל תוך המתחם באופן שימנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה.

6.2 תשתיות

- א. מים: תנאי בהליך הרישוי חיבור לרשת המים בהתאם לתכנית מים מאושרת.
- ב. ביוב: כל השפכים יחוברו למערכת ביוב מרכזית מאושרת. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה בכפרון לחוו"ד משרד להגנת הסביבה ניתן יהיה לבנות בור אטום שישמש לשפכים וירוקן באופן מבוקר למקום מאושר, כל מערכת הובלת השפכים תהיה אטומה לחילחול.
- ג. ניקוז: במסגרת היתר הבניה יקבעו האמצעים לטיפול בנגר העילי. וקבלת התייחסות רשות הניקוז בקשה להיתר.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

אישור תכנית / תשריט חלוקה כנדרש בחוק.
 חוו"ד משרד החקלאות לבקשה להיתר.

**6.4 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
 סימון בתשריט: להריסה**

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר הבניה.

6.5 שימושים חורגים

שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבע בתכנית יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה