

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0857425

שינוי יעוד קרקע למגורים מסחר ותעסוקה , גוש: 19609 חלקה: 16 כאבול

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 263-0857425

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 25/07/2024

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/SV4/1/2005068284/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד קרקע למגורים מסחר ותעסוקה. גוש : 19609 חלקה : 16 מגרש : 200 - כאבול
בשטח התכנית קיים מבנה ע"פ היתר בניה (60/03) אשר אושר כשימוש חורג ליצור ומכירת גבינות .
תכנית זו באה לשנות יעוד הקרקע משטח מגורים ומסחר ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה כך לאפשר המשך קיום
ההיתר משנת 2003.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד קרקע למגורים מסחר ותעסוקה , גוש:19609
חלקה:16 כאבול

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
263-0857425

שטח התכנית
1.547 דונם

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

קואורדינאטה X 218987

קואורדינאטה Y 753147

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית בכניסה 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

שכונה מערבית בכניסה לכאבול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19609	מוסדר	חלק		16

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>ג/ 10552</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10552 ממשיכות לחול.	5237	3948		07/09/2004
<u>ג/ 16001</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16001 ממשיכות לחול.	6698	1546		19/11/2013



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מאמון בדראן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאמון בדראן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	01/03/2024	מאמון בדראן	12: 30 14/07/2024	בינוי	לא
חניה	רקע	1: 250	1	01/03/2024	מאמון בדראן	12: 31 14/07/2024	חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/07/2024	מאמון בדראן	12: 28 14/07/2024	מצב מאושר	לא

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	היתם בוקאעי (1)			כאבול	כאבול		04-9942234		
	פרטי	לואי בוקאעי (1)			כאבול	כאבול				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד. : 2028.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	היתם בוקאעי			כאבול	כאבול (1)		04-9942234		
פרטי	לואי בוקאעי			כאבול	כאבול (1)				

(1) כתובת : ת.ד. : 2028.

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	04-9948375	office@badra n.co.il

(1) כתובת : ת.ד. : 1298.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי יעוד קרקע למגורים מסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת שימושים זכויות והוראות בינוי במגרש.

קביעת תנאים והוראות לשימוש עבור תעסוקה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	1,583.95	100
סה"כ	1,583.95	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,583.95	100
סה"כ	1,583.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	השימוש במגרש : מגורים, תעסוקה-מפעל לייצור גבינות, מסחר-חנות מפעל הגבינות. רק במצב שבו לא ייתקיים המפעל לייצור גבינות במגרש, ניתן יהיה לממש את מלא השימוש עבור המגורים והשימוש המסחרי כגון : מסחר קמעוני, מסעדות, בתי קפה, חנויות מזון, ביגוד, ציוד משרדי וכד' ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, השימוש המסחרי יהיה בקומת הקרקע ומעליהם המגורים. השימוש המסחרי הינו אופציה וניתן לבנות מבנה מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח במצב בו המפעל לייצור גבינות מתקיים במגרש : - תעשה הפרדה מוחלטת במערכת השפכים בין השימוש של מגורים והשימוש למפעל הגבינות עד לשוחה החיצונית למגרש. - תנאי להיתר בנייה למפעל הגבינות הוא הקמת מתקן קדם טיפול בשפכים בתחום המגרש ע"פ התקנים התקפים לעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. - לא ניתן יהיה לנייד את זכויות הבנייה עבור השימוש למפעל הגבינות לכל שימוש אחר בתחום המגרש שלא בהתאם להוראות התכנית, יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	סה"כ שטחי בניה	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
					עיקרי	שרות									
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1	קומה א'	1547	626	61	50	3	9	2	3	3	(2)	(3)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	קומת קרקע	1547	716	47	50		5	1	3	3	(2)	(3)	

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

הוראות טבלה 5:

זכויות הבניה במגרש הן עבור המגורים ומפעל הגבינות וחנות המפעל לגבינות אלה אם נאמר אחרת בהערות לטבלת הזכויות

גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השניים

בנוסף לזכויות הבניה במגרש יותרו מרפסות מקורות עבור כל יח"ד בשטח של עד 14 מ"ר

גובה המבנה לא כולל מעלית, מעקות וחדר מדרגות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) רק במקרה שבו לא יתקיים במגרש מפעל לייצור גבינות במגרש, ניתן לממש את מלא יח"ד במגרש קרי מעל 3 יח"ד ועד 15 יח"ד. עד 5 קומות, כאשר קומת הקרקע תשמש למסחר, קו בנין צידי קידמי ואחורי עבור בנייה חדשה לא יפחת מ- 3 מ', זכויות הבניה : 120% שטח עיקרי + 30% שירות סה"כ 150% , מתוכם עד 50% עבור מסחר ו- 100% עבור מגורים. גובה מבנה 20 מ' , תכסית 50%

(2) קו בנין אחורי 0 הוא עבור השרותים בלבד ולא למבנה.

(3) קו הבניין הקדמי 0 המסומן בתשריט הוא עבור הפרגולות וחנות המפעל בלבד בכניסה למבנה.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה .

6.2

ניהול מי נגר

אמצעי ניהול הנגר יקבע בעת היתר הבנייה.

6.3

חשמל

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 .

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, תנאי בהליך הרישוי התייחסות רשות הניקוז לבקשה להיתר.

ב. ביוב

- תעשה הפרדה מוחלטת במערכת השפכים בין השימוש של מגורים והשימוש למפעל הגבינות עד לשוחה החיצונית למגרש.

- תנאי להיתר בניה למפעל הגבינות הוא הקמת מתקן קדם טיפול בשפכים בתחום המגרש ע"פ התקנים התקפים לעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

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 בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים .

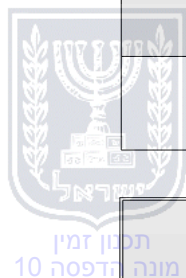
א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.

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.



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	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.



6.6	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : להריסה
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר הבניה.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו מידי מיום אישורה .