

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

תכנית מפורטת מס': 8184

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס': ג/ 1760, ג/ 4508

מושב כפר יחזקאל

הודעה על אישור תכנית משי"א 8184
 קודם להגשת בקשה להרשמות משי"א 4895
 21.600

מסד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ב - 1962

8184

המנהל הכללי של התכנון והבניה

מחוז הצפון

18.1.60

מנהל

10

מנהל הכללי של התכנון והבניה

מחיר הצפרן
מרחב תכנון מקומי "גלבוע"

תכנית מפורטת מס': ג\8184

המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/1760, ג/4508.

תאריך: 1/3/2000

המקום: כפר יחזקאל.

תחום שיפוט: מו"מ הגלבוע

נפה: בית שאן

גושים בשלמות: 23085, 23087, 23089, 23090, 23091.

חלק מגושים:	23086	23088
חלקות בשלמות	19,26,28,36,41-45 48,50-52,59	21-38,44-51 59-64
חלק מחלקות	30,31,35,40,56,58	

שטח התכנית: 2413.424 דונם.

מס' יח"ד נוספות: 100 יח"ד

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל טל' 6558211

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגלבוע דואר נע הגלבוע
 טל' 6533233

עורך התכנית: הועדה מהקומית לכנון ולבניה הגלבוע דואר נע הגבוע
 טל' 6533233

יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/1760 ולג/4508.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין
 הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית
 זו תהיה עדיפה.

1. מטרת התכנית

- 1.1 תיחום והרחבת שטחי מגורים.
- 1.2 קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- 1.3 התווית רשת דרכים וסיווגה.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר ג/8184 כפר יחזקאל והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 מסמכי התכנית

תקנון בן 10 דפים, תשריט מצב מוצע בקנ"מ 1:2500 (מחייב), תשריט מצב קיים בקנ"מ 1:5000.

2.3 התשריט

תכנית זו משנה את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

3. הסימונים בתשריט

פ ר ו ט ה ס י מ ו ן	ס י מ ו ן ב ת ש ר י ט
(1) גבול התכנית	קו כחול
(2) גבול תכנית המאשרת	קו תחלת מרוסק
(3) אזור מגורים א'	כתום
(4) אזור מגורים ב'	צהוב
(5) אזור תעשייה ומלאכה	סגול
(6) שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כהה
(7) שטח לבניני ציבור מיוחד	פסים בצבע חום בהיר וחום כהה
(8) שטח ספורט	ירוק מותחם חום
(9) שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה
(10) שטח עתיקות	לבן מותחם בשחור
(11) שטח בית קברות	צהוב עם קווים אלכסוניים בירוק
(12) אזור משקי	חום בהיר מותחם בירוק
(13) שטח חקלאי	פסים בצבע ירוק
(14) דרך מאושרת	חום
(15) דרך מוצעת	אדום
(16) דרך גישה	ירוק מטויט באדום
(17) דרך לביטול	קווים אלכסוניים בצבע אדום
(18) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(19) קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול
(20) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

4. טבלת שימושי קרקע

יעוד	שטח בד'	%	שטח בד'	%
איזור מגורים א'	101.0	4.2	100.0	4.14
שטח בנייני ציבור	28.3	21.2	35.0	1.45
ספורט	3.7	0.2	3.7	0.2
אזור משקי	36.0	1.5		
תעשייה ומלאכה	11.6	0.5		
בית קברות	9.8	0.4	9.8	0.4
שטח פרטי פתוח	18.6	0.75	8.3	0.4
שטח חקלאי	1630.5	7.35	1705.0	70.8
שטח בנייני ציבור מיוחד	4.1	0.3		
מגורים ב	360.9	14.9	361.0	15.0
שטח עתיקות	21.1	0.9	21.1	0.9
תכנון עתידי			515.0	2.19
סה"כ שטח דרכים	187.8	7.8	108.0	4.47
סה"כ שטח התכנית	2413.4	100	2413.4	100

5. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות
הוראות כלליות

5.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

6. רשימת תכליות

6.1 אזור מגורים א'

אזור זה מיועד לבניה ולמגורים בלבד.
תבנה יחידת דיור אחת במגרש.

6.2 אזור מגורים 1

אזור זה מיועד לבניה למגורים בלבד ויכלול 3 יחידות מגורים.
הבניה מותרת לבעלי נחלות בלבד.

6.3 אזור משקי

משמש למפעל לתערוכות.

6.4 שטח לבניני ציבור

א. מוסדות ומשרדים מקומיים.
ב. מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך, ספורט ואולמות.
ג. מועדונים ומבנים לשירות הקהילה.

6.5 שטח לבניני ציבור מיוחד

כמו שטח לבניני ציבור ובנוסף תותר הקמת מבנים לשירותים מסחריים ומחסנים.

6.6 שטח פרטי פתוח

א. חורשות, גינות וגנים ציבוריים.
ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
ג. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית.

6.7 שטח ספורט

אזור זה מיועד להקמת מגרשי ספורט ומתקני ספורט למיניהם בריכת שחיה ומתקנים הנדסיים.

6.8 אזור תעשייה ומלאכה

ישמש להקמת מפעלים של הישוב בלתי מזיקים באישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

6.9 שטח עתיקות

לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כרייה, שינוי, תיקון או תוספת בעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות תשל"ח - סעיף 29 א'.

6.10 שטח בית קברות
חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, מבנים לצורך פולחן דתי, מחסן לכלים וכל מבנה לשירות בית הקברות ומבקריו.

6.11 שטח חקלאי
התרי בניה למבנים חקלאיים יוצאו לפי הוראות תכנית מספר ג\6540 תכנית למבנים חקלאיים.
רפתות: כל היתר בניה לרפת יחויב באישור (חיבור לביוב)
המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

6.12 דרכים
דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, עגלות, אפניים, רתבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

7. נטיעות עצים ושמירתם
א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים המקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.
ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאים הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו. לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

8. קביעת שטחים לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול ואספקת מים
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הדרושות לביצוע הניקוז, הביוב, התיעול והמים.

8.1 ניקוז
תנאי למתן היתרי בניה תכניות ניקוז המבטיחה ניקוז כל השטח, באישור רשות הניקוז האזורית ולשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

8.2 ביוב
תנאי למתן היתרי בניה, פתרון ביוב מאושר על ידי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

8.3 אספקת מים
א. הספקת מים בתאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות לשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

9. חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמלי עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך את הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפוט מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

10. תקשורת

א. התקנת מערכות ומתקני טלפון ותקשורת מותרת בכל שטח התכנית - בתאום והסכמה של הרשויות המוסמכות המטפלות בנושא ובאישור הועדה המקומית.

ב. לא יבנה מבנה לתקשורת בכל שטח התכנית בלי קבלת היתר בניה כחוק מהועדה המקומית.

ג. הנחת קווי תקשורת תבוצע רק לאחר תאום ואישור הועדה המקומית אולם אינה כרוכה בהיתר בניה.

ד. לא ינתן היתר בניה מעל קווי תקשורת תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי תקשורת תת-קרקעיים אלא לאחר דיווח ואישור (בפרק זמן סביר) של בעל קווי התקשורת.

11. מקלטים ומתקנים בטחוניים

א. בכל בניני הציבור בשטח התכנית, ייבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

ב. מתקנים בטחוניים - מותר להקים בכל שטח התכנית בתאום והסכמת הרשות המוסמכת.

12. הרחקת אשפה

א. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש.

ב. הרחקת אשפה ע"י הרשות המקומית.

13. חניה

החניה תהיה בתוך המגרשים לפי תקנות התכנון והחניה, התקנת מקומות חניה - תשמ"ג 1983.

14. הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

15. היטל השבחה

יגבה כחוק.

טבלת זכריות והמגלות בגיה לפי תקנות המכנון והגניה
(חישוב שטחים ואחוזי בגיה בתכניות ובהחזרים משנ"ב 1992)

שם האזור (שיושבים עיקריים)	גודל ממוצע מ"ר	קו"ב			אחוזי בנייה/שטח בנייה		מקטמ"ל					מקטמ"ל		צפופות נטו מס' יח"ד למגורש	מס' יח"ד מס' יח"ד למגורש	מס' יח"ד
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שירותי עיקרי*	שטחי נדרגים	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	במטרים				
מגורים 'א	500 מ"ר	3	3	5	50	—	40%	10%	30%	50%	2	8.5	1	2	2	
מגורים 'ב	1000 מ"ר	3	3	5	35	—	25%	10%	25%	35%	2	8.5	3	3	3	-----
שטח למבני ציבור	כפ"י שטח ממוצע בתעשיית	5	5	5	50	—	40%	10%	25%	50%	3	11	—	—	—	---
שטח למבני מיוחד	כפ"י שטח ממוצע בתעשיית	5	5	5	50	—	40%	10%	25%	50%	3	11	—	—	—	---
אזור מלאכה ותעשיית	500 מ"ר	3	3	5	70	—	60%	10%	40%	70%	3	12	—	—	—	---

* תורת עברת אחו"י בנ"ה מטעל לפולס הכניסה אל מועתת לפולס הכניסו באישור הועדה המקומית.

חתימות

תאריך: _____

יוזם התכנית _____

המתכנן _____

בעל הקרקע _____