

6

2-4288

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי: הגלבוע
 תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית הגלבוע
 שם ישוב: כפר יחזקאל

הודעה על אישור תכנית מס.	12330
פרוטוקול ישיבת המועצה אזורית הגלבוע.	5028
ת"ת	1.11.01

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מסי ג/ 12330 שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד כפר יחזקאל.
 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:

משרד הפנים מחוז הצפון	חוק התכנון והבניה תשכ"ה
1965	12330
אישור תכנית מס.	15801
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	לאשר את התכנית
ביום	15.8.01
סמנכ"ל לתכנון	י"ר הועדה המחוזית

ישוב כפר יחזקאל.
 גוש 23089 חלקה 62.
 גוש 23090 חלק מחלקה 54 (דרך).

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 37.010 דונם.
 שיטת המדידה: עפ"י קשירה לרשת הארצית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון נצרת עילית.
 טל: 06-6558211 פקס: 06-6560521.

יזם התכנית: אודי מטוס - כפר יחזקאל
 טל: 06-6531645

מגיש התכנית: אודי מטוס - כפר יחזקאל.

עורך התכנית: בשארה האני - משרד לאדריכלות והנדסת בניין - נצרת
 ת.ד. 2114 טל/פקס: 06-6572496
 E-mail: hope@barak-online.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מסי ג/ 8184 המאושרת כפר יחזקאל - שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד, תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית מסי ג/ 6540 המאושרת לגבי שטחים שייעודם חקלאי. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
10.11.2000	עדכון 1
16.01.2001	עדכון 2
10.04.2001	

1.8 באור סימני התשריט:

- (1.8.1) גבול התכנית
(1.8.2) גבול תכנית מפורטת מסי ג/ 8184 המאושרת. קו כחול עבה מקוטע.
(1.8.3) גבול גוש רשום
(1.8.4) גבול חלקה רשומה ו/או מגרש
(1.8.5) שטח מגורים "ב"
(1.8.6) שטח חקלאי
(1.8.7) שטח חקלאי מיוחד
(1.8.8) דרך קיימת ומאושרת
(1.8.9) דרך שדה קיימת
(1.8.10) מספר דרך
(1.8.11) מרווחים קדמיים מינימליים
(1.8.12) רוחב דרך
- קו כחול עבה רצוף.
קו כחול עבה מקוטע.
קו עבה מתומן לסירוגין בשחור.
קו דק בירוק עם מספר בעיגול בירוק.
שטח צבוע צהוב.
שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק.
שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום.
וירוק לסירוגין.
שטח צבוע בחום.
שני קווים מקבילים מרוסקים בסגול.
מספר ברבע עליון של עיגול.
מספרים ברבעים ימיני ו/או שמאלי של עיגול.
מספר ברבע תחתון של עיגול.

1.9 טבלת שטחים:

מצב מתצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
19.76%	7.315	19.76%	7.315	אזור מגורים "ב"
19.84%	7.343	77.12%	28.543	שטח חקלאי
57.28%	21.200	-----	-----	שטח חקלאי מיוחד
3.12%	1.152	3.12%	1.152	דרכים
100.00%	37.010	100.00%	37.010	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד להקמת מבנים משקיים לגידול בעלי חיים כגון: דיר עגלים, רפת, ולולים ומבנה שירות הקשורים במישורין למשק חקלאי.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזור מגורים : באזור זה תותר בניה למגורים 3 יח' דיר לבעלי נחלות בלבד בהתאם להוראות תוכנית מס' ג/ 8184 המאושרת - כפר יחזקאל.
מבנים חקלאיים בתחום המגורים יוכרזו כמבנים חורגים ע"י הוועדה המקומית בהתאם לפרק "ז" לחוק התכנון והבניה .

שטח חקלאי:
מיוחד
בשטח זה תותר הקמת ו/או הרחבת מבנים קיימים שייעודם חקלאי (משקי) ואשר תכליתם מוגדרת בתכליות המפורטות להלן.
א. דיר עגלים : מבנה לאכסון וגידול עגלים לבשר.
ב. רפת : מבנה לאכסון וגידול פרות לחלב.
ג. מכון חליבה : מבנה המשמש מכסה למתקני ומיכל חליבה.
ד. לול : מבנה המיועד לאכסון וגידול עופות למיניהם.
ה. סככות : מבנים המיועדים לאחסון ו/ או לסוכך על ציוד ותוצר חקלאי.
ו. מתקני זבל : מבנה המיועד לאיסוף הזבל במשק לפני הרחקתו למקום המיועד המאושר (לא נעשה ניקוי בעונת הגשמים)

שטח חקלאי: היתרי בניה בשטח זה יהיו לפי הוראות תכנית מס' ג/ 6540 תוכנית למבנים חקלאיים.

דרך שדה : ישמש למעבר כלי רכב לאזור החקלאי המיוחד.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (תישופ שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדגום	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
-----	-----	9 מ'	1	60%	60%	5%	55%	-----	60%	5	5	5	21200	שטח חקלאי מיוחד
				המאושרת	6540/ג'	מס'	תכנית	להוראות	כמפה	זה	באזור	הבניה	7343	אזור חקלאי
	יחזקאל	כפר	-	המאושרת	8184/ג'	מס'	תכנית	להוראות	כמפה	זה	באזור	הבניה	7315	אזור מגורים "ב"

• הגובה נמדד מקרקע טבעית ואין מתוכננת.

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקה : תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב : תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית בתיאום עם חברת חשמל.

5. אשפה : סידורי סילוקי האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

ג. - הוראות כלליות:

1. חלוקה : חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזוריים המוצעים בתכנית, תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

2. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. איכות הסביבה: מתן היתר בניה מותנה באשור והסכמת המשרד לאיכות הסביבה.

6. תנאים לביצוע התכנית: על יוזם התכנית לבצע גיוון מסביב למגרש לשם הסתרת המבנים ויצירת חזית נופית שתשתלב עם הסביבה.

7. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות: בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

06-6572496 טלפקס - טל: 053390
053390
משרד המרחב והתשתיות
יזמי תכנון
ד"ר יואב גולן