

תאריך עדכון: 11.2.02

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 הפקדת תכנית מס. 12681  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 31.10.01 להפקיד את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית

מושב בית שעים

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר: ג/ 12681 שינוי לתכנית מפורטת מספר ג/ 6822 - בית שעים. שינוי חלק מנחלה לאזור חקלאי משולב אירוח כפרי.

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12681  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5061  
 מיום 21.3.02

#### 1.2 מקום התוכנית:

בית שעים - חלק מחלקה 2, נחלה מס. 62 (חלק).

נ.צ. מרכזי	מזרח:	233.626	צפון:	167.250
מספר גוש	חלקות		חלקי חלקות	
11249 (חלק)			2 (חלק)	

הודעה על אישור תכנית מס. 12681  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5154  
 מיום 3.2.03

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 12681  
 ... עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 19/01/02 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

#### 1.3 שטח התוכנית:

6.87 דונם  
ע"פ מדידה ממוחשבת

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מ.מ.י. בנייני הממשלה, נצרת עילית טל. 04-6558262 פקס. 04-6560521

זם התוכנית: עפרוני נגה ומנחם. מושב בית שעים טל. 04-9835054 פקס. 04-9833154

עורך התוכנית: רוס - תכנון, שרה רוס - אדריכלית גילון, ד.נ. משגב 20103

טל. 04-9887778 פקס. 04-9882814

רשיון מס. 28391

תכנון  
 שרה רוס - אדריכלית  
 גילון, ד.נ. משגב

Handwritten signatures and initials.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס'ג/ 6822 מאושרת

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 - מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
26.12.00	הכנה
21.1.01	עדכון 1
4.4.01	עדכון 2
11.11.01	עדכון 3
11.2.02	עדכון 4

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

טבלת יעודים:

יעוד קרקע	סימון בתשריט
1. אזור מגורים א	שטח צבוע כתום
2. אזור מגורים ב'	שטח צבוע בכחול בהיר
3. אזור חקלאי	פסים אלכסוניים ירוק-לבן לסירוגין
4. חקלאות משולבת אירוח כפרי	פסים אלכסוניים ירוק-כתום לסירוגין
5. שטח לבנייני ציבור	שטח צבוע חום בהיר מותחם בחום כהה
6. דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר

סימנים:

1. גבול תכנית קו כחול מלא
2. גבול תכנית מאושרת קו כחול מרוסק
3. גבול ומס. חלקה קו ירוק מלא + מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
4. גבול ומספר גוש קו אדום עם משולשים אדומים עליו + כיתוב ומספר באדום
5. מספר דרך ברבע העליון של הרוזטה
6. קו בניין מספר ברבעים הצדדיים של הרוזטה (מציר הדרך)

מספר - תכנון  
טבלת יעודים  
מלון ד"ר נחמדי

7. רותב דרך ברבע התחתון של הרוזטה
8. מספר נחלה מספר שחור תחום במרובע כחול
9. מספר חלקה ארעי מספר אדום תחום באליפסה אדומה
10. אפיק מים שטח עם קוים בצבע כחול מרוסק.

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד שטח
אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם),	
-	-	98.25	6.75	אזור חקלאי
-	-	1.75	0.12	אזור מגורים א'
100	6.87	-	-	חקלאות בשילוב אירוח כפרי
100	6.87	100	6.87	סה"כ:

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

- הקמה ופיתוח אזור אירוח כפרי (צימרים), המשולב בחקלאות פעילה, ללא הפרעה לפעילות החקלאית השוטפת.
- פיתוח הפעלות והתנסויות מבקרים בעבודות משק (תיירות חקלאית), לרבות קטיף עצמי, והדרכת בנושאי משק וכפר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע חקלאות משולבת באירוח כפרי.
- קביעת התכליות המותרות ליעוד הקרקע החדש.
- קביעת הוראות בניה : צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

התכנון - תכנון  
 טיהור, אדריכלות  
 גילון, ד.ב. מטעם

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד המבנה	יעוד הקרקע
5 יח' אירוח	170	אירוח כפרי	חקלאות משולבת אירוח כפרי
	300	מבנה מנהלה ושרות לאירוח	
	400	חקלאי	

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא ייונתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**אזור תיירות משולבת אירוח כפרי:**

ישמש לגידולים חקלאיים (מטע פעיל), מיון, טיפול, עיבוד, אריזה ואיחסון תוצרת חקלאית של בעל הנחלה, ובלבד שאין סתירה בין שימושים אלה לבין האירוח הכפרי.  
 -הפעלות והתנסויות מבקרים בעבודות משק (תיירות חקלאית), לרבות קטיף עצמי.  
 -הקמת 5 יחידות אירוח כפרי של מטיילים ונופשים.  
 - הקמת מבנה שירות ליחידות האירוח, הכולל מבנה משרד, איחסון ציוד לצורכי האירוח, חדרים לטיפול אלטרגנטיבי, ח. ישיבות, שירותים וקיוסק.  
 -הקמת מבנים חקלאיים למיניהם ע"פ הנחיות משרד החקלאות ו/או משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה, לפי העניין, ובמיקום לפי המוגדר בתכנית הבינוי. התכליות המותרות: סככות טרקטורים וכלים חקלאיים, בית מלאכה לצורכי המשק, מיון תוצרת חקלאית של המשק ואיחסון לצורכי המשק.

משרד החקלאות  
 מחוז חלמקים  
 מילון, דב. משגב

משרד החקלאות  
 מחוז חלמקים  
 מילון, דב. משגב

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ייקנתו חיתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשי"ב 1992)

מס' תחילת סה"כ לזכרון	צפיפות / מס' תחילת למג'ש מונימלי	במטרים	גובה בניה מקסימלי**	מס' קומות	סה"כ במ"ר	לכסוי הקרקע (תכסיית) במ"ר	שטח שדות במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	מתחם למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדד	סה"כ השטח במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)	
															יעוד המבנה	מבנה משולבת תקלות כפרי
5 סה"כ ותודות אירוח	5	3.5 וגג משופע)	1	1	200 מ"ר	200 מ"ר	30	170	-	200 מ"ר	3	3	3	6870	מבני אירוח	מבנה משולבת תקלות כפרי
2	2	7 מג' (לגג שטח) 8.5 מג' (לגג משופע)	2	2	350 מ"ר	300	50	300	-	350 מ"ר	3	4	4		מבנה שירות לאירוח	
מרחק בין מבנים לא צמודים- 5 מ'				1	500 מ"ר	500	100	400	-	500 מ"ר	3	3	3*		מבנה חקלאי	

\* יתור קו צדדי 0 בהסכמת השכן.  
 \*\* מדידת גובה המבנה ממפלס 00 המוגדר בתכנית הבנייה

משרד האזורי  
 יו"ר

א. - הוראות והנחיות נוספות:

- יש להקפיד שתשתיות תת קרקעיות לא יהוו הפרעה לעיבודים החקלאיים.
- מבני האירוח ייבנו מעץ, וישולבו בין העצים הקיימים, ללא הבלטתם.
- מבני השרות לנייל יהיו בסמוך לאזור המגורים.
- מבני המשק יוקמו רק באזור המיועד להם לפי תכנית הבינוי.
- כל שימוש אחר בצימרים, למעט אירוח, יהווה סטייה מההיתר, ויהיה נתון לשיקול דעת הועדה המקומית במידה ויתבקש שימוש חורג.
- המשך שימוש בקרקע שיעודה חקלאי משולב בתיירות לפי הנחיות ובאישור משרד החקלאות.
- יהיה האזור יבוע בהתאם לתקנים של משרד התיירות.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. עיבוד הפרדס:

צורת העיבוד של הפרדס, לרבות החומרים, יותאמו לקרבה לאזור לינת בני אדם, כך שלא יסכנו את המתארחים. כל זאת, בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 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 החשמל.

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

6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי מסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

משרד החקלאות

מחוז העמקים

אילן אשל

משרד החקלאות  
מחוז העמקים  
אילן אשל

## ג. - הוראות כלליות

### 1. חלוקה

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

### 3. 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 ו/או 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 קוי הבנין 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.

### 4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 6. חניה:

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

### 7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, או שהושג פטור מהג"א לני"ל.

### 8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

מלון דב מושב  
פירוד דב אדריכלות  
תל אביב - יפו

2.1

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

קרייזלר - נא  
אני רשמי

קרייזלר - נא

יזם התוכנית:

↓

התאחדות  
פירוק חברה  
מלון ד.ב. משה

עורך התוכנית:

משרד החקלאות  
בארץ העמקים  
אילן אשל