

מחוז הצפון נפה יזרעאל

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/גל/מק/66 כפר יחזקאל.
שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/ 8184 – כפר יחזקאל.
תוכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א) 6.1

1.2 מקום התוכנית:

מושב: כפר יחזקאל.

גוש	חלקה	מגרש
23085	143	127, 128, 129, 130 201, 200 (דרכים)

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 3.365 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון
נצרת עילית טל: 04-6558211
פקס: 04-6560521

יום התוכנית: כפר יחזקאל – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ
מיקוד: 18925 טל: 04-6531112 פקס: 04-6531895

מגיש התוכנית: כפר יחזקאל – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ
מיקוד: 18925 טל: 04-6531112 פקס: 04-6531895

עורך התוכנית: בשארה האני - משרד לאדריכלות והנדסת בניין
נצרת ת.ד. 2114 טל/פקס: 04-6572496
Email: hope@barak-online.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו תואמת את תכנית מס' ג/ 8184 המאושרת כפר יחזקאל לגבי שינוי ייעוד בשטחים
בתשריט ותהיה כפופה לתכנית ג/ 8184 לגבי הוראותיה ומגבלותיה במידה ותהיה סתירה בין
הוראות תכנית זו לבין כל תכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17.12.02	הכנה
17.07.03	עדכון 1

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- 1.9.1 גבול התוכנית קו כחול עבה רצוף.
- 1.9.2 גבול תכנית מפורטת מסי' ג/ 8184 המאושרת קו כחול עבה מקוטע.
- 1.9.3 גבול גוש רשום קו מתומן בשחור לסירוגין.
- 1.9.4 גבול חלקה רשומה ומספרה קו דק ירוק עם מספר בתוך עיגול מותחם בירוק.
- 1.9.5 גבול מגרש לביטול קו דק מקוטע בשחור.
- 1.9.6 אזור מגורים א' שטח צבוע כתום.
- 1.9.7 דרך קיימת ומוצהרת שטח צבוע חום.
- 1.9.8 הרחבה מוצעת של דרך שטח צבוע אדום.
- 1.9.9 דרך למעבר תשתיות והולכי רגל שטח צבוע פסים אדום וירוק לסירוגין.
- 1.9.10 דרך לביטול שטח צבוע מטויט באדום.
- 1.9.11 מספר הדרך מספר ברבע עליון של עיגול.
- 1.9.12 מרווחים קדמיים מינימליים מספרים ברבעים ימיני או שמאלי של עיגול.
- 1.9.13 רחב דרך מספר ברבע תחתון של עיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אזור מגורים א'
88.44%	2.976	88.44%	2.976	דרך קיימת ומוצהרת
5.74%	0.193	11.56%	0.389	הרחבה מוצעת של דרך
3.44%	0.116	----	----	דרך למעבר תשתיות והולכי רגל
2.38%	0.080	----	----	סה"כ שטח התכנית
100.00%	3.365	100.00%	3.365	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

- א- איחוד וחלוקה בהסכמה במגרשים מס' 127, 128, 129, 130 (ודרכים) בחלקה 143 גוש 23085 מבלי לשנות את סה"כ שטח התכנית לפי סעיף 62א(א).1.
- ב- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית ע"י החלפת שטחים במגרשים 127, 128, 129, 130 ודרכים (קיימות) בחלקה 143 גוש 23085 מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר בתחום התכנית ומבלי לשנות זכויות הבניה עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/8184 המאושרת כפר יחזקאל עפ"י סעיף 62א(א)6, לשם העברת קו ניקוז מקומי בשטח התכנית מבלי לפגוע בזכויות המגרשים המיועדים לבניה.
- תכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א) 6.1.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

חילופי שטחים ע"י איחוד וחלוקה לשם העברת קו ניקוז בשטח התכנית בהתאם למוצע בתשריט.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
אזור מגורים א'	2976	4 יח' דיור בארבע מבנים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

כל השימושים המותרים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' ג/8184 – כפר יחזקאל.

הוראות בניה: על תוכנית זו יחולו הוראות בניה בכפוף לתוכנית מפורטת ג/8184 המאושרת כפר יחזקאל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות כפי שהיא מופיעה בהוראות תכנית מפורטת מס' ג/8184 המאושרת כפר יחזקאל.

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

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות *	שימוש עיקרי	מותחל למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
2	1	8.5 מ'	2	50%	30%	10%	40%	-----	50%	5	3	3	500.00	אזור מגורים א'

* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מותרות למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
טבלת הזכויות הינה בהתאם לתכנית מפורטת מס' א/8184 המאושרת – כפר יחזקאל.
הגובה נמדד מקרקע טבעית ו/או מתוכנית.

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים :
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית כפר יחזקאל, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז :
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב :
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
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 אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות:-

1. חלוקה :

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

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי צבורי כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

3. רישום:

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

4. היטל השבחה:

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

5. חניה: מקום חניה

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

6. עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

לא יוצא-היתר בניה למבנה לשטח התכנית אלא אם כן, כלול בו מקלט או-ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. הוצאות התכנית:

כל ההוצאות הישירות והעקיפות הנובעות מתכנית זו יוטלו על יזם התכנית.

פרק 4 – חתימות

4.1 תקפות התכנית

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

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

בעלי זכות בנכס:

עורך התוכנית:

בשאלה האם

משרד לאדריכלות והנדסה
מס' 367-11-11
נצרת - טלפקס 0572496-1