

מחוז הצפון
נפה יזרעאל
מרחב תכנון מקומי: הגלבו
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית הגלבו
תכנית מפורטת מס' ג/14988
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/8184 המאושרת
שם ישוב: כפר יחזקאל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/14988 שינוי ייעוד שטח פרטי פתוח למגורים א' והיא תחול על השטח המתואר בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

מושב: כפר יחזקאל.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14988
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.06.06 לאשר את התכנית
 תת"מ גדז'
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

גוש	חלקי חלקות	מגרש
23090	84, 85, 101	134

הודעה על אישור תכנית מס' 14988
פורסמה בלשון הפרסומים מס' 5511
מיום 27.3.06

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 1.855 דונם.

1.4 בעלי עניין:

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

יזם התוכנית: סחר יעקוב ת.ז. 05671393
 סחר סיגל ת.ז. 0588101189
 כפר יחזקאל - ד.נ. גלבו מיקוד 19125 נייד: 050-338067

מגיש התוכנית: סחר יעקוב ת.ז. 05671393
 סחר סיגל ת.ז. 0588101189
 כפר יחזקאל - ד.נ. גלבו מיקוד 19125 נייד: 050-338067

עורך התוכנית: בשארה האני - משרד לאדריכלות והנדסת בניין
 נצרת ת.ד. 2114 טל/פקס: 04-6572496
 Email: hope@012.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/8184 המאושרת כפר יחזקאל, במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין כל תכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
16.01.04	הכנה
20.06.04	עדכון 1
20.02.05	עדכון 2

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 גוש רשום קו מתומן בשחור לסירוגין.
1.9.3 גבול חלקה רשומה ו/או מגרש קו דק ירוק עם מספר בתוך עיגול מותחם בירוק.
1.9.4 שטח מגורים א' שטח צבוע כתום.
1.9.5 שטח פרטי פתוח שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה.
1.9.6 דרך קיימת ומאושרת שטח צבוע חום.
1.9.7 קווי בניין קו אדום מקוטע.
1.9.8 מבנים לפירוק שטח מסומן בקו צהוב מקוטע.
1.9.9 בניה מוצעת שטח צבוע כתום מטויט בשחור.
1.9.10 מספר הדרך מספר ברבע עליון של עיגול.
1.9.11 מרווחים קדמיים מינימליים מספרים ברבעים ימיני או שמאלי של עיגול.
1.9.12 רוחב דרך מספר ברבע תחתון של עיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	ייעוד השטח
90.57%	1.680	86.74%	1.609	שטח מגורים א'
---	---	3.83%	0.071	שטח פרטי פתוח
9.43%	0.175	9.43%	0.175	דרך קיימת ומאושרת
100.00%	1.855	100.00%	1.855	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

שינוי ייעוד שטח פרטי פתוח למגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד שטח פרטי פתוח לאזור מגורים א'.
- שינוי בקווי בניין אחורי וצדדי בהתאם לתשריט.
- שינוי בהוראות תכנית ג/8184 המאושרת באופן שתותר הקמת שתי יחידות אירוח ובריכת שחיה מקורה פרטית על חשבון זכויות בניה שניתנו בתכנית הקודמת.
- קביעת הוראות בניה בתחום תכנית זו.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ מספר יח"ד / מס' יח' אירוח
אזור מגורים א'	670.00	1
בריכת שחיה פרטית מקורה		2
		1

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 תוכניות מפורטות מס' ג/8184 המאושרת – כפר יחזקאל.

הוראות בניה: על תוכנית זו יחולו הוראות בניה בכפוף לתוכנית מפורטת ג/8184 המאושרת כפר יחזקאל למעט מרווח בניין אחורי מערבי וצדדי צפוני ולמעט מספר מבנים במגרש והכל לפי התשריט.

אזור מגורים א': התכליות והשימושים באזור זה יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' ג/8184 המאושרת למעט תוספת של שתי יח' אירוח בשני מבנים נפרדים בשטח של 80 מ"ר ובריכת שחיה פרטית מקורה בשטח של 180 מ"ר ובהתאם לתשריט וזאת על חשבון זכויות בניה שניתנו בתכנית הקודמת.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גיטון וחנייה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' יח"ד לדונם	צפיפות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה*	קדמי	אחורי	צדדי			
2 בשלושה מבנים נפרדים	1 יח"ד 2 יח' אירוח ובריכת שחיה מקורה	8.5 מ'	2 קומות	50%	30%	10%	40%	-----	50 %	5.0 מ' לפי התשריט	1.0 מ'	3.0 מ' או לפי התשריט	500	אזור מגורים א'	

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

** גובה המבנה ימדד מגובה קרקע טבעית או מתוכננת.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

בהתאם להוראות התכניות המאושרות.

ב. 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:

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה או תכנית חלוקה מאושרת.

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 כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

5. תנאים לביצוע התכנית:

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

6. היטל השבחה:

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

7. 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.

8. עתיקות:

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