

מחוז הצפון
נפה יזרעאל
מרחב תכנון מקומי : הגלבווע
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית הגלבווע
שם ישוב : כפר יחזקאל
תכנית מפורטת מס' ג/15571

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/15571 שינוי ייעוד שטח חקלאי ושטח מגורים 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 התוכנית:

כפר יחזקאל

גוש	חלקה	חלק מחלקה	מגרש
23088	51		37
23087		46	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הוא 29.011 דונם .
 שיטת המדידה : עפ"י קשירה לרשת הארצית .

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון נצרת עילית .
 טל' : 04-6558211 פקס' : 04-6560521

יזם התוכנית:

בורן צביקה
 כפר יחזקאל – מיקוד 18925
 טלפקס : 04-6531952 פלאפון : 052-3486683

מגיש התוכנית:

בורן צביקה
 כפר יחזקאל – מיקוד 18925
 טלפקס : 04-6531952 פלאפון : 052-3486683

עורך התוכנית:

ביטון גור – משרד לאדריכלות והנדסת בניין
 גלית רומאו-ענבר – אדריכלית מס' רשיון 110252
 שדמות דבורה מיקוד 15240
 טל' פקס' : 04-6620265 , נייד : 050-7831559 .
 E-mail : gurbiton@bezeqint.net



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מקומית מס' ג / 8184 המאושרת כפר יחזקאל – שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.

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 9 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	הכנה
29.04.04	הכנה
5.11.04	עדכון 1
1.5.05	עדכון 2
11.1.06	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה רצוף	1.9.1 גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	1.9.2 גבול תכנית מפורטת ג/8184 המאושרת
קו אדום עבה מקוטע	1.9.3 גבול תחום בניה לפי ג/8184 המאושרת
קו עבה מתומן לסרוגין בשחור	1.9.4 גבול גוש רשום
קו דק בירוק עם מספר בין סוגריים בירוק	1.9.5 גבול חלקה רשומה ומספרה
שטח צבוע צהוב	1.9.6 אזור מגורים ב'
שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק	1.9.7 אזור חקלאי
שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום וירוק לסרוגין	1.9.8 אזור למבני משק ומבני חקלאיים
שטח צבוע חום / אדום	1.9.9 דרך קיימת / מוצעת
מספר ברבע עליון של עיגול	1.9.10 מספר הדרך
מספרים ברבעים ימיני /או שמאלי של עיגול	1.9.11 מרווחים קדמיים מינימאליים
מספר ברבע תחתון של עיגול	1.9.12 רוחב דרך
קו מרוסק בצבע צהוב	1.9.13 מבנה להריסה

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
17.09%	4.958	17.09%	4.958	אזור מגורים ב'
60.75%	17.626	82.13%	23.826	אזור חקלאי
21.38%	6.200	-----	-----	אזור למבני משק ומבנים חקלאיים
0.78%	0.227	0.78%	0.227	דרך
100%	29.011	100%	29.011	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- שיפוץ, הרחבה והתאמה של מבני משק קיימים (רפת) לצורכי הרפורמה בענף הרפת לפי דרישות משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- תכנון מחדש של מבני משק קיימים בשטח המוצע (חקלאי מיוחד).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד שטח חקלאי ושטח מגורים לשטח חקלאי מיוחד להקמת מבנים משקיים לגידול בעלי חיים.
- קביעת התכליות המותרות.
- קביעת הוראות בניה, מרווחי בניה, גובה מבנים.
- קביעת מרחקי הצבה מינימליים בין מבני משק למגורים ע"פ מצב המבנים בשטח.
- צמצום ומזעור מפגעים סביבתיים בנחלה ע"י קביעת זכויות בניה למבני משק.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

בהתאם לתכנית ג/8184

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
מגורים ב"	בהתאם לתכנית ג/8184	3
אזור למבני משק ומבנים חקלאיים	3720	-

* סה"כ שטח ייעוד הקרקע X אחוזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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.

א. אזור מגורים ב' (צבע צהוב) - באזור זה תותר בנייה למגורים 3 יח"ד לבעלי נחלות בלבד בהתאם להוראות תכנית מס' ג/8184 המאושרת - כפר יחזקאל, ובהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה. מבנים חקלאיים בתחום המגורים יוכרזו כמבנים חורגים ע"י הוועדה המקומית בהתאם לפרק "ז" לחוק התכנון והבניה.

ב. אזור חקלאי (שטח צבוע מפוספס ירוק) – ישמש לחקלאות ויהיה כפוף להוראות התוספת הראשונה לחוק.

ג. אזור למבני משק ומבנים חקלאיים (שטח צבוע פסים אלכסוניים חום וירוק לסירוגין) - בשטח זה תותר הקמת ו/או הרחבת מבנים קיימים שיעודם משקי לגידול בעלי חיים ואשר תכליתם מוגדרת בתכליות המפורטות להלן.

דיר עגלים : מבנה לאחסון וגידול עגלים לבשר .
רפת : מבנה לאחסון וגידול פרות לחלב .
מכון חליבה : מבנה למתקני חליבה ומיכל חלב בהתאם למכסה.
סככות : מבנים המיועדים לאחסון ו/או לסוכך על ציוד ומזון (מתבן) לבעלי חיים .

מבני ניהול : מבנים לניהול המשק , מבנים לרווחת העובדים , שירותים , מלתחות , פינת ישיבה וחדר אוכל .
מתקני זבל : מבנה המיועד לאיסוף הזבל במשק לפני הרחקתו למקום המיועד המאושר (לא נעשה ניקוי בעונת הגשמים) . כל השימושים יהיו בהתאם לדרישות ובאישור משרד איכות הסביבה , משרד הבריאות , ומשרד החקלאות .

ד. דרכים (צבע אדום/חום בהיר) - מיועד למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון, חניות ציבוריות ומעבר מערכות תשתית. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

כללי : לא ינתן 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.
מבנים חקלאיים בתחום המגורים יוכרזו כמבנים חורגים ע"י הועדה המקומית בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה (לתקופה של 10 שנים מיום אישור התוכנית).

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
(חיסוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשי"ב 1992)**

שם האזור שמונשים עיקריים	גודל מגרש בנייה (במ"ר)	* קווי בניין				אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							** גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מס' יחיד למגרש בנייה	מס' יחיד לזו"ב	
		צדדי	אחוזי	קדמי	חזיתי	מעל הבנייה	מתחת למפלס הבנייה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לפסוי תקוקע (תכנית)	סח"ב	מס' / קומות	במטרים מ"ר				
אזור למבני משק ומבנים תקלאיים	6200	0.0 מ' /א' לפי התשריט	0.0 מ' /א' לפי התשריט	0.0 מ' /א' לפי התשריט	0.0 מ' /א' לפי התשריט	80%	---	70%	10%	80%	80%	1	9.0 מ'	---	---		
אזור תקלאי	17626	הבניה באזור זה כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' א/1864 המאושרת – כפר יחזקאל														---	---
אזור מגורים ב'	4958	הבניה באזור זה כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' א/1864 המאושרת – כפר יחזקאל														---	---

* קו בניין (למבנים קיימים) בהתאם למצב בשטח.

** מרחק הצבה מלינימלי בין מבני משק למגורים 2 מ' (ע"פ מצב המבנים בשטח).

*** חובה נמדד מקרקע טבעית ו/או מתוכננת.

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

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

תנאי לקבלת היתר בניה : חתימות משרדי החקלאות, הבריאות, איכות הסביבה, מ.מ.י, ורשות הניקוז, נספח ניקוז.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית – מושב 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 לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. 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 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 / או מבצעי התכנית בתיאום עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום. חלוקת הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית, תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית 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 יסוד 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 לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים 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.

5. איכות הסביבה:

מתן היתר בניה מותנה באשור המשרד לאיכות הסביבה.

6. מבנים להריסה:

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

7. תנאים לביצוע התוכנית:

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

8. היטל השבחה:

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

9. 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. במידה ותתוכנן בעתיד חניה בקו אפס צידי - הניקוז יהיה לכיוון המגרש המבקש.

10. עתיקות:

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

11. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

12. כיבוי אש:

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

14. פיצויים:

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבתה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התו"ב יזם התכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: **

זם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: