

מחוז הצפון
 נפה יזרעאל
 מרחב תכנון מקומי: הגלבוע
 תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית הגלבוע
 שם ישוב: כפר יחזקאל
 תכנית מפורטת מס' ג/14989

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/14989 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:

כפר יחזקאל.

גושים	חלקה	חלקי חלקות
23087	71	76
23086		67

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 24.476 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 התכנית:

ויינשטיין דוד
 כפר יחזקאל – מיקוד 18925 טל: 04-6531023

מגיש התכנית:

ויינשטיין דוד
 כפר יחזקאל – מיקוד 18925 טל: 04-6531023

עורך התכנית:

בשארה האני - משרד לאדריכלות והנדסת בניין – נצרת
 ת.ד. 2114 טל/פקס: 04-6572496
 E-mail: hope@012.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/8184 המאושרת כפר יחזקאל - שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד, במידה ותחיה סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

הודעה על אישור תכנית מס' ג/14989
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5643
 מיום 22-3-07

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' ג/14989
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 30.10.06 לאשר את התכנית
 החצל גדאי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.6 **מסמכי התכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 מסמך מחייב.
- ג. מסמך בינוי בקני"מ 1:500 מסמך מנחה.

1.7 **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	
23.12.2003	הכנה
20.02.2005	עדכון 1
28.04.2005	עדכון 2
01.07.2005	עדכון 3

1.8 **באור סימני התשריט:**

- 1.8.1 גבול התכנית ----- קו כחול עבה רצוף.
- 1.8.2 גבול תכנית מפורטת ג/8184 וזמאושרת ----- קו כחול עבה מקוטע.
- 1.8.3 גבול תחום בניה לפי ג/8184 המאושרת ----- קו אדום עבה מקוטע.
- 1.8.4 גבול גוש רשום ----- קו עבה מתומן לסירוגין בשחור.
- 1.8.5 גבול חלקה רשומה ומספרה ----- קו דק בירוק עם מספר בעיגול בירוק.
- 1.8.6 אזור מגורים ב' ----- שטח צבוע בצהוב.
- 1.8.7 אזור חקלאי ----- שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק.
- 1.8.8 אזור חקלאי מיוחד ----- שטח צבוע פסים אלכסוניים לתום וירוק לסירוגין.
- 1.8.9 דרך קיימת ומאושרת ----- שטח צבוע בחום.
- 1.8.10 מבנים קיימים חורגים ----- מבנים מסומנים בכוכבית באדום.
- 1.8.11 קו בניין ----- קו דק מקוטע באדום.
- 1.8.12 מבנים לפירוק ----- צורה מלבנית מסומנת בקו צהוב מקוטע.
- 1.8.13 מספר דרך ----- מספר ברבע עליון של עיגול.
- 1.8.14 מרווחים קדמיים מינימאליים ----- מספרים ברבעים ימיני ו/או שמאלי של עיגול.
- 1.8.15 רוחב דרך ----- מספר ברבע תחתון של עיגול.

1.9 **טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
24.51%	6.000	24.51%	6.000	אזור מגורים ב'
15.63%	3.826	56.49%	13.826	אזור חקלאי
40.86%	10.000	---	---	אזור חקלאי מיוחד
19.00%	4.650	19.00%	4.650	דרך קיימת ומאושרת
100.00%	24.476	100.00%	24.476	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- שיפוץ והרחבה והתאמה של מבני משק קיימים (רפת) לצורכי הרפורמה בענף הרפת לפי דרישות משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- תכנון מחדש של מבני המשק הקיימים בשטח מגורים בנחלות (חלקה א') וייעודם לפי המצב הקיים כמבני משק לרפת קיימת וקביעת מגבלות על שימושים אלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד להקמת מבנים משקיים לגידול בעלי חיים.
- המבנים הקיימים המוגדרים כמבני משק באזור המגורים הינם מבנים הקשורים אך ורק לפעילות היצרנית של הרפת והמוגדרת בתכנית הבינוי.
- קביעת התכליות המותרות.
- קביעת הוראות בניה, מרווחי בניה, גובה מבנים.
- צמצום ומזעור מפגעים חזותיים וסביבתיים בנחלה ע"י קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מס' יח"ד / אירוח
אזור חקלאי מיוחד	5000	---

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 ב': באזור זה תותר בניה למגורים 3 יח"ד לבעלי נחלות בלבד בהתאם להוראות תכנית מס' 8184/ג המאושרת – כפר יחזקאל.

המבנים הקיימים המוגדרים כמבני משק באזור המגורים הינם מבנים הקשורים אך ורק לפעילות היצרנית של הרפת והמוגדרת בתכנית הבינוי, והם יוכרוזו כמבנים חורגים ע"י הועדה המקומית בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה לתקופה של 15 שנים מיום אישור התכנית.

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. סככות : מבנים המיועדים לאחסון ו/או לסוכך על ציוד ומזון לבעלי חיים.

ה. 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.

תכלית דרך: תכלית דרכים מס' 10 ו-15 תשמש לפי הוראות תכנית מס' 8184/ג – כפר יחזקאל.

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

מס' יחיד סה"כ לזוג	צפימות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה ** מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניה *			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		במטרים	קומות	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שרות	שטחי עיקריים	שטחים	שטח עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי		
---	---	9.0 מ'	1	60%	60%	10%	50%	---	60%	0 מ'	0 מ'	0 מ'	10000	שטח הקלאי מיוחד	
---	---	הבניה באזור זה כפופה לחוראות תכנית מפורטת מס' 8184/ג המאושרת - כפר יחזקאל													אזור מגורים ב'

* קו בניין (למבנים קיימים) בהתאם למצב בשטח.

** הגובה נמדד מקרקע טבעית ו/או מתוכנות.

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הבנייה אל מתחת למפלס הבנייה באישור הועדה המקומית.

*** פרט לחלק ממבנה קיים בקו בניין 3.46 מ'.

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאי לקבלת היתר בניה:
 - א. על יוזם התכנית לבצע גינון מסביב למגרש ע"י שתילת עצים מבוגרים לשם הסתרת המבנים ויצירת חזית נופית שתשתלב עם הסביבה.
 - ב. חתימות משרדי החקלאות, הבריאות, איכות הסביבה, מ.מ.י, ורשות הניקוז.

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 והתאם 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 לקוי 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 /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 האנכיים והמינימליים מקוי 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 סילוקי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

ג. הוראות כלליות:

1. **חלוקה:** תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. **הפקעות:** כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי 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 לצורכי 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:** 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 קווי הבניין הקבועים בתוכנית 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.
5. **מבנים להריסה:** הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו לא יאוחר מ- 6 חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.
6. **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.
7. **איכות הסביבה:** מתן היתר בניה מותנה באשור המשרד לאיכות הסביבה.
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.
10. **עתיקות:** בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
11. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

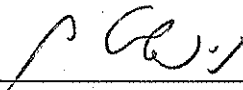
פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:



יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

בשאלה האמי

משרד לאדריכלות והנדסה
מס' 157-111-111
נצח - ג.ג. 22496 00

עורך התכנית:

