

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי : חבל אשר**  
**תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז מטה אשר**  
**שם ישוב : מושב בצת**

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:** תוכנית שינוי מתאר מס' ג/ 15248 - הוספת תכליות באזור המגורים במושב בצת, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/4797 המאושרת.

**1.2 מקום התוכנית:** מושב בצת.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 212.650	צפון: 774.800
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
18328	21,22	53

**1.3 שטח התוכנית:** שטח התכנית הנו כ- 21.65 דונם, מדוד גרפית.

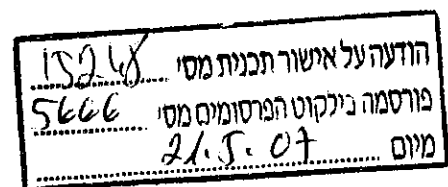
**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.  
 ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.  
 טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.  
 דוא"ל: tzafontichnun@mmi.gov.il

**יזום התוכנית:** מושב בצת (אורנה ושי שטרן).  
 ד.נ. גליל מערבי. 22830.  
 טלפון: 04/9808269. פקס: 04/9809237.

**מגיש התוכנית:** מושב בצת (אורנה ושי שטרן).  
 ד.נ. גליל מערבי. 22830.  
 טלפון: 04/9808269. פקס: 04/9809237.

**עורכי התוכנית:** דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.  
 טלפון: 04/8383425. פקס: 04/8361559.  
 אדרי רודי ברגר. מס' רשיון: 36069.  
 דוא"ל: diaber@bezeqint.net



**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכניות מפורטות מקומיות: - התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/4797 המאושרת.  
- התוכנית כפופה לתוכנית מס' ג/11043 המאושרת.

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

**1.6 מסמכי התוכנית:** תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.  
תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
05.2004	עדכון 1
10.2004	עדכון 2
01.2006	עדכון 3
03.2006	עדכון 4
02.2007	

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

אזור מגורים בישוב חקלאי - צהוב  
אזור חקלאי - פסים ירוקים באלכסון  
דרך מאושרת - חום  
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים  
גבול חלקה - קו ירוק מלא  
מספר חלקה - מספר ירוק  
גבול חלקה לביטול - קו ירוק מקווקו  
גבול בין ייעודי קרקע בתוך נחלה - קו שחור מלא ועליו S  
גבול מגרש מוצע - קו שחור מלא  
מספר תא שטח - מספר ואות בתוך מלבן  
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו  
גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא  
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה  
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה  
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

**1.10 טבלת שטחים:**

שטח מוצע באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח קיים בדונמים	שם האזור
24.48	5.30	24.48	5.30	אזור מגורים בישוב חקלאי
67.58	14.63	67.58	14.63	אזור חקלאי
7.94	1.72	7.94	1.72	דרך מאושרת
<b>100.00</b>	<b>21.65</b>	<b>100.00</b>	<b>21.65</b>	סה"כ

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

**2.1 מטרות התוכנית:**

הוספת תכליות באזור המגורים בישוב חקלאי שבנחלה 22 בבצת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים בישוב חקלאי לאזור חקלאי ומאזור חקלאי לאזור מגורים בישוב חקלאי.
- איחוד חלקות.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יחידות אירוח	מספר יחידות דיור	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד קרקע
לפי תוכנית מס' 11043/ג המאושרת.	*3	1,065	מגורים בישוב חקלאי
לפי תוכנית מס' 11043/ג המאושרת.	-	7,315	אזור חקלאי

\* גודלה של יחידת ההורים יהיה עד 55 מ"ר סה"כ. גודלה של יחידת דיור גדולה יהיה עד 300 מ"ר עיקריים.

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. 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 הבניין.

2. מגורים בישוב חקלאי: התכליות באזור זה יהיו על פי תוכניות מס' ג/4797 וג/11043 המאושרות. תותר הקמתן של שלוש יחידות דיור בשני מבנים: יחידה אחת לבעל הנחלה, יחידה לבן הממשיך ויחידת הורים וכן יחידות לאירוח כפרי, חניות רכב מקורות ומחסנים ביתיים. גודלה של יחידת ההורים יהיה עד 55 מ"ר סה"כ. גודלה של יחידת דיור גדולה יהיה עד 300 מ"ר עיקריים. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריעו להצבת ארונות ומחברי תשתיות בתזית הקדמית של המגרש. עיצובן האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים. כמו כן תותר הקמתו של מבנה לתעסוקה לא חקלאית הקשור באופיו לעיסוק החקלאי של בעל הנחלה, כגון מבנה לשיווק של תוצרי חקלאות לאחר עיבוד ביתי, מתקנים לטיפול במכונות חקלאיות, ולעיסוק של אירוח כפרי, כגון סוכנות להשכרה, קניה, מכירה ושירות של טרקטורונים, ולמשרד לבעל מקצוע חפשי. גודל המבנה לתעסוקה לא חקלאית יהיה עד 500 מ"ר במקרה של הסבת מבנה קיים למטרה זו או עד 300 מ"ר במקרה של מבנה חדש. במידה ותבננה בנחלה יחידות לאירוח כפרי, שטחן יחושב כחלק מן השטחים הני"ל לתעסוקה לא חקלאית. השימוש לתעסוקה לא חקלאית באזור המגורים יותר בתנאי שאינו מהווה מטרד למגורים הסמוכים ובתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה.

3. אזור חקלאי: מיועד להקמת מבני משק חקלאיים על מתקניהם ולעיבודים חקלאיים. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישורי משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה לשימוש המבוקש, והמרחקים הנדרשים ממנו למגורים ולשימושים אחרים.

4. דרך: מיועדת למדרכות, כבישים, חניות ציבוריות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, מעבר תשתיות ציבוריות ולנטיעות. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:** לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	גובה בנייה		אחוזי בנייה/שטח מקסי'										קווי בנין במי'				גודל מגרש בדי	שם האזור, שימושים עיקריים
	מקסי'	במי'	סה"כ	תכנית	שטחי	שימושים	מתחת	מעל	בין	קדמי	אחורי	צדדי	מבנים	קדמי	אחורי	צדדי		
-	מס' קו-מות	9.0	סה"כ 1,200 מ"ר***	תכנית 900 מ"ר	שטחי 135 מ"ר	שימושים 1,065 מ"ר	מתחת למפלס בניסה **	מעל למפלס בניסה 1,200 מ"ר	3.0	5.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	14.63	מגורים בישוב חקלאי
-		5.5	50%	50%	-	50%	-	50%	3.0	5.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	14.63	אזור חקלאי
****		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרד

\* הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 \*\* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.  
 \*\*\* גודלה של יחידת החורים יהיה עד 55 מ"ר עיקריים ושל אחת מיחידות הדיור האחרות עד 300 מ"ר עיקריים.  
 \*\*\*\* אסורה כל בנייה בתחום הדרד.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. אישור תוכנית בינוי על ידי הועדה המקומית.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו-הבניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

#### הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
- ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ג. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ה. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.

**ב. - תשתיות:**

1. **מיס:** אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה 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 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 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 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') 21 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 300 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. מערכות תת קרקעיות:  
רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.  
רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.

5. **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 פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. **סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. איחוד וחלוקה מחדש :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

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

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 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 תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין 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.

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 תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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



**פרק 4 - מימוש התוכנית**

**תקפות התוכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות**

אין להשתמש בחתימת התוכנית כהצבעה על אישור או אי-אישור של התוכנית.  
החתימה על התוכנית תהיה חתמתו של מי שהיה אחראי על התוכנית במועד חתימתה.  
החתימה על התוכנית תהיה חתמתו של מי שהיה אחראי על התוכנית במועד חתימתה.  
החתימה על התוכנית תהיה חתמתו של מי שהיה אחראי על התוכנית במועד חתימתה.  
החתימה על התוכנית תהיה חתמתו של מי שהיה אחראי על התוכנית במועד חתימתה.  
החתימה על התוכנית תהיה חתמתו של מי שהיה אחראי על התוכנית במועד חתימתה.  
החתימה על התוכנית תהיה חתמתו של מי שהיה אחראי על התוכנית במועד חתימתה.  
החתימה על התוכנית תהיה חתמתו של מי שהיה אחראי על התוכנית במועד חתימתה.  
החתימה על התוכנית תהיה חתמתו של מי שהיה אחראי על התוכנית במועד חתימתה.

**בעל הקרקע:**

חתימתו ניתנת אך ורק במקרה של טעם תכנון.  
תאריך: 14/3/07  
מינהל הקרקעי ישראל  
סניף הצפון

*אמנון אבן*  
בצת מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ

**יוזם התוכנית:**

*אמנון אבן*  
בצת מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ

**מגיש התוכנית:**

דיאמנט-ברגר  
אדריכלות ומינהל ערים

**עורך התוכנית:**