

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

28.1.07
207137

שם _____
חתימה _____

מחוז הצפון
נפה יזרעאל

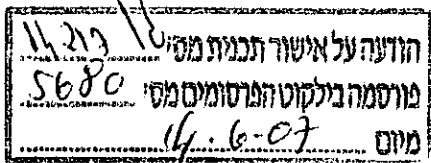
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל

שם ישוב: היוגב

תכנית מפורטת מס' ג/14217

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/14217 שילוב שימושים עסקיים בשטח החקלאי בנחלה א', שינוי ייעוד שטח חקלאי ומגורים לשטח חקלאי מיוחד בגוש 11486 בחלקה מחלקה 3 - היוגב והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:

מושב היוגב.

גוש	חלק מחלקה	מגרש
11486	3	3/1, 3/2, 3/3 (דרך)

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 6.845 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: דויד מלכה וגדליה - מושב היוגב מיקוד 19232
ד.ג.מ. דוד סחר בינלאומי 1987 בע"מ.
משק 3 טלפון: 04-9891117 נייד: 058-841115

מגיש התכנית: דויד מלכה וגדליה - מושב היוגב.
משק 3 טלפון: 04-9891117 נייד: 058-841115

עורך התכנית: בשארה האני ואדי ארגוב שבתאי
משרד לאדריכלות והנדסת בניין - נצרת
ת.ד. 2114 טל/פקס: 04-652496
E-mail: hope@012.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה תכניות מס' מ.ש.ץ. 8 ו- ת.מ. ג/62 ו-ג/12140 המאושרות בגוש 11486 בחלק מחלקה 3 - מושב היוגב. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

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

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
20.06.03	הכנה
15.08.03	עדכון 1
24.05.04	עדכון 2
05.09.04	עדכון 3
10.12.04	עדכון 4
10.05.05	עדכון 5
13.01.07	עדכון 6

1.8 באור סימני התשריט:

- 1.8.1 גבול התכנית ----- קו כחול עבה רצוף.
 1.8.2 גבול תכנית מפורטת מ.ש.ך 8 המאושרת ----- קו כחול עבה מקוטע.
 1.8.3 גבול גוש רשום ----- קו עבה מתומן לסירוגין בשחור.
 1.8.4 גבול חלקה רשומה ומספרה ----- קו דק בירוק עם מספר בעיגול בירוק.
 1.8.5 שטח מגורים בנחלות (חלקות א') ----- שטח צבוע צהוב.
 1.8.6 שטח חקלאי ----- שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק.
 1.8.7 שטח חקלאי מיוחד ----- שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום וירוק לסירוגין.
 1.8.8 קו בניין ----- קו דק מקוטע באדום.
 1.8.9 גבול בניה חקלאי / מגורים ----- קו אדום עבה מנוקד מקוטע.
 1.8.10 מבנים לפירוק ולהעתקה ----- שטח תחום בקו צהוב עבה מקוטע.
 1.8.11 דרך קיימת ומוצהרת ----- שטח צבוע בחום.
 1.8.12 דרך פרטית לא להפקעה ----- שטח צבוע בירוק מקוטע בשחור.
 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.
 1.8.16 מבנה לפירוק ----- צורה מלבנית על רקע צהוב מותחם בצהוש כהה מקוטע

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
40.61%	2.78	53.69%	3.675	שטח מגורים בנחלות (חלקות א')
-----	-----	46.31%	3.170	שטח חקלאי
47.04%	3.22	-----	-----	שטח חקלאי מיוחד
12.35%	0.845	-----	-----	דרך שירות פרטית לא להפקעה
100.00%	6.845	100.00%	6.845	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- א. שילוב שימושים עסקיים בשטח חקלאי בנחלה א'.
- ב. שינוי ייעוד שטח חקלאי ומגורים לשטח חקלאי מיוחד.
- ג. פירוק והעתקת מבנים חקלאיים מאזור המגורים לאזור החקלאי המיוחד לשימוש בית קירור ומבנה שירות לניהול העסק בהתאם לתשריט.
- ד. התווית דרך פרטית לא להפקעה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שילוב שימושים עסקיים בשטח החקלאי בנחלה א' ע"י שינוי ייעוד השטח.
- ב. קביעת והגדרת התכליות והשימושים המותרים בתחום תכנית זו.
- ג. קביעת הוראות בניה, מרווחי בניה, גובה מבנים.
- ד. התווית דרך שדה (שירות) וחיבורה לדרך סטטוטורית.
- ה. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב נופי ואדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחידות /או מבנים	סה"כ שטח עיקרי מוצע	יעוד הקרקע
3 מבנים	1610 מ"ר	שטח חקלאי מיוחד

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.

שטח מגורים: באזור זה תותר בניה למגורים בהתאם להוראות תכניות מפורטות מס' מש"צ 8 ו- ת.מ. 62 ותכנית ג/12140 המאושרות – היוגב.
בנחלות חלקות א' מבנים חקלאיים בתחום המגורים יוכרזו כמבנים חורגים ע"י הועדה המקומית בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה (לגבי מבנה מס' 1).

שטח חקלאי מיוחד _____
בשטח זה תותר הקמת מבנים שייעודם מבני משק ואשר תכליתם מוגדרת בתכליות המפורטות להלן;
א. בתי קירור לאחסון רכזים של מוצרים חקלאיים כגון עגבניות ומיצים שונים וכל תוצרת חקלאית אחרת.
ב. מבני ניהול – משרדים ומתקנים.

דרך שירות פרטית לא להפקעה: ישמש למעבר כלי רכב לשטח החקלאי המיוחד.

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

מס' יחיד סה"כ לדגום	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	** גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							* קווי בניין				שם האזור שימושים עיקריים	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תבסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטח למתחת הכניסה	מעל ממלס הכניסה	אחורי דרומי	קומי צפוני	צדדי מערבי	צדדי מזרחי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)		
----	3	10.0 מ'	1	50%	50%	10%	40%	----	40%	2 מ'	1 מ' ***	0 מ' מדרג שירות	3 מ'	3220	שטח הקלאי מיוחד	
										0 מ'	הבניה נאזור זה כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 12140/ג' המאושרת - מושב היוגב למעט קו בניין אחורי.				2780	שטח מגורים בנחלות חלקות א'

- * קווי הבניין למבנים קיימים - לפי התשריט.
- ** הגובה נמדד מקרקע טבעית ו/או מתוכננת.
- תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- *** קו הבניין הקדמי-צפוני (1 מ') נמדד מקו הגבול של שטח המגורים בנחלה (לפי התשריט קו אדום עבה מקוטע).

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. עיצוב נופי ואדריכלי:

על יוזם התכנית לבצע גיוון מסביב למגרש ע"י שתילת עצים מבוגרים לשם הסתרת המבנים ויצירת חזות נופית שתשתלב עם הסביבה.

ב. תשתיות:

1. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית – מושב היוגב. 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 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 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 ו/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:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

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 תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה (לתקופה של 10 שנים מיום אישור התכנית).

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. איכות הסביבה:

- מתן היתר בניה מותנה באשור המשרד לאיכות הסביבה.

7. היטל השבחה:

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

8. חניה:

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

9. עתיקות:

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

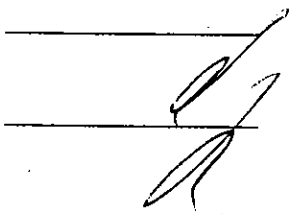
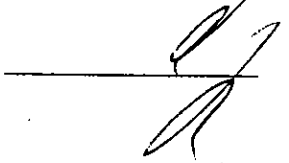

10. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

	<u>בעל הקרקע:</u>
	<u>יזם התכנית:</u>
<u>בשארה האני</u>	<u>מגיש התכנית:</u>
 מישרד לידורכלות והנדסת בנין מס' רשיון 6753 נצרת - תלמי 72406	<u>עורך התכנית:</u>