

מחוז הצפון
נפה יזרעאל
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
שם ישוב: כפר ברוך
תכנית מפורטת מס' ג/15096
שינוי לתוכניות מפורטות מס' מ.ש.ץ 38 ות.מ. 12142 המאושרות – כפר ברוך

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/15096 שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד כפר ברוך והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:

כפר ברוך.

גוש	חלקי חלקות
17273	2,1
17276	4,3

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 8.641 דונם. שיטת המדידה: עפ"י קשירה לרשת הארצית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

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

זום התכנית:

אונגרפלד אבי
כפר ברוך – מיקוד 30073 טל נייד: 052-2531772
טל/פקס – 04-6040443
פקס - 04-6542444

מגיש התכנית:

אונגרפלד אבי
כפר ברוך – מיקוד 30073 טל נייד: 052-2531772
טל/פקס – 04-6040443
פקס - 04-6542444

עורך התכנית:

בשארה האני ואד' ארגוב שבתאי
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 לתכניות מפורטות מס' מ.ש.ץ 38 ות.מ. 12142 המאושרות כפר ברוך - שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד, 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.

1.7 **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
10.09.2004	עדכון 1
20.07.2005	עדכון 2
31.03.2006	עדכון 3
16.03.2007	עדכון 4
15.01.2008	

1.8 **באור סימני התשריט:**

- 1.8.1 גבול התכנית ----- קו כחול עבה רצוף.
- 1.8.2 גבול תכנית מפורטת מ.ש.פ. 38 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 (חלקה א') ----- שטח צבוע בצהוב.
- 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 מבנים משקיים קיימים חורגים ----- מבנים מסומנים בכוכבית באדום.
- 1.8.9 קו בנין ----- קו דק מקוטע באדום.
- 1.8.10 קו תחום בניה חקלאי / מגורים ----- קו אדום עבה מקוטע מנוקד.
- 1.8.11 מבנה לפירוק ולהעברה (מתקן תערובת) ----- שטח צבוע בצהוב מותחם בקו חום עבה מקוטע.
- 1.8.12 דרך קיימת ומאושרת ----- שטח צבוע בחום כהה.
- 1.8.13 שטח פרטי פתוח (תעלת ניקוז) ----- שטח צבוע בירוק מותחם בירוק כהה.
- 1.8.14 מספר הדרך ----- מספר ברבע עליון של עיגול.
- 1.8.15 מרווחים קדמיים מינימאליים ----- מספרים ברבעים ימיני ואו שמאלי של עיגול.
- 1.8.16 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	
49.31%	4.261	49.31%	4.261	שטח מגורים בנחלות (חלקה א')
---	---	50.69%	4.380	שטח חקלאי
50.69%	4.380	---	---	שטח חקלאי מיוחד
100.00%	8.641	100.00%	8.641	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 **מטרות התכנית:**

- שדרוג עי"י שיפוץ והרחבה והתאמה של מבני משק קיימים באזור המגורים (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 התכנית:

- שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.
- שיפוץ והרחבת מבנה רפת קיים במסגרת הריפורמה כמבנה חורג באזור המגורים.
- קביעת התכליות והוראות הבניה המותרות בתחום תכנית זו בתיאום עם משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- צמצום ומזעור מפגעים חזותיים וסביבתיים בנחלה ע"י קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד בדונם	סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע במ"ר	יעוד הקרקע
-----	2190	אזור 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.

אזור מגורים : בהתאם לתכנית ג/12142 המאושרת – כפר ברוך.

שטח חקלאי מיוחד : בשטח זה תותר הקמת ו/או הרחבת מבנים קיימים שייעודם משקי לגידול בעלי חיים 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 (מתבן) לבעלי חיים.

ה. משטח תפעולי מבנה מקורה המיועד לאיסוף הזבל במשק לפני לאיסוף זבל : פינויו למקום מאושר ע"י הרשויות כל השימושים יהיו בהתאם לדרישות ובאישור משרד איכות הסביבה, משרד הבריאות, ומשרד החקלאות.

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

מס' יחיד סה"כ לדונם	צמימות / מס' יחיד למגוש מנימלי	גובה בניה ** מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								* קווי בניין			גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטח הבנייה	מרחק למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	צדדי צפוני	צדדי * דרומי	מעברי אחוזי	קדמי מזרחי		
---	---	9.0 מ'	1	60%	60%	10%	50%	---	60%	3.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	לפי התשר- יט	4380	שטח חקלאי מיוחד	
---	---													2000	אזור מגורים בנחלות חלקה א	

הבניה באזור זה כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 12142/ג המאושרת - כפר ברוד

* למעט מבנים קיימים.
** הגובה נמדד מקרקע טבעית ו/או מתוכננת.
תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

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.ג, ורשות הניקוז.

ב. תשתיות:

1. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית – מושב כפר ברוך 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 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 /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 לתפור 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.

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 היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות:

1. **חלוקה:** 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 /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.
5. **איכות הסביבה:** מתן היתר בניה מותנה באשור המשרד לאיכות הסביבה.
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. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. **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.
9. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע זרישות 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.

ח"ן לנו התנגדות ארוכת שנים להקמת המרכז, והיא נמשכה מספר שנים.
השנים הראשונות היו מאבק משפטי, ולאחר מכן התנהלות שוטפת.
התנגדות זו לא הייתה עניין של עקרונות, אלא של זמן ופיקוד.
לזמן קצת, היה לנו אירועי גויסות עמוסין, אך לא תמיד בהצלחה.
הצדדים השונים זנחו את התכנית, אך הן עלו זכות בטוחה להקמת המרכז.
כל דין, לא כל דין.
עצמית בזה כי אם נשטת, ואין זה אלא בכתב.
התנגדות אין בכתב, אלא ויתור על זכות.
המרכז לא יוקם, ולכן אין זכות פסיקה בשטח, ואין על
ידידתו. הן אם יחשב כתכנית במונחים של כל דין שכן
היא תהיה ניכרת כל דין, הרי היא תהיה תכנית.

במסלול אילוף משפט
במסלול אילוף משפט

מנכ"ל אילוף משפט
התקבלו 11/10/15

31111
במסלול אילוף משפט
התקבלו 11/10/15

15/02/2016

פרק 5 - חתימות

- בעל הקרקע:**
- זם התכנית:**
- מגיש התכנית:**
- עורך התכנית:**

משרד התכנון והקרקעות
מושב נטורי
טירת כנרת