

מבא"ת 2006
ועדה מחוזית
02-04-2014
נתקבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20260

שם תוכנית: שינוי יעוד קרקע לחקלאי עם הנחיות מיוחדות – כפר כמא

מחוז: צפון

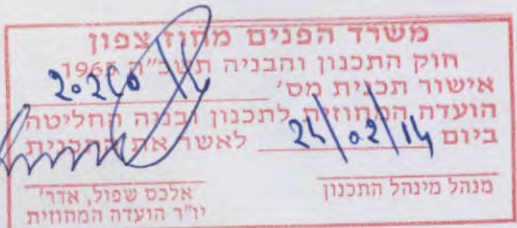
מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

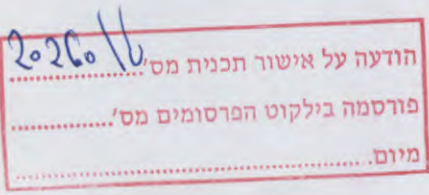
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

	
---	--

	
---	--

--	--

סריג
מ"ב
22.5.14
בא
23
מא

דברי הסבר לתוכנית

בשטח המגרש נשוא תכנית זו קיימות חחמות מאושרות עם היתר בניה לגידול חקלאי, בנוסף להיתר לסככה חקלאית בשטח של 250 מ"ר, הכל בהתאם לתכנית ג/6540. עם הזמן המשק התפתח והפך להיות משק יחודי המתמחה ביצור זני ירקות איכותיים, עבור זרעים גדרה שרוב הייצור עובר לייצוא. המשק מתמחה בגידול וייצור זרעים ובעיקר זרעי עגבניות, אבטיח, מלון. ומתמקדת במוצרים איכותיים וחדשים.

זני ירקות אלו מיוצרים ומטופחים בשיתוף פעולה מלא עם מדענים מובלים ממכוני המחקר הישראליים כמו מכון וייצמן, למדע, מכון הוולקני, והפקולטה לחקלאות של אוניברסיטה העברית. עקב ההצלחה הגדולה של המשק, הוא נבחר ע"י חברת זרעים גדרה בן המגדלים שלה להוביל תהליך ומעבר ל GSPP המחייב לענות לדרישות בינלאומיות ביצור זנים איכותיים ולמעבר לאמצעים טכנולוגים חדשים ובניית תשתיות בהתאם לדרישות.

הליך יצור הזרעים וטיפוחם מחייב שטח מבנה שישירת את המשק בשטח של כ 450 מ"ר ושטח אחסנה בשטח של כ 50 מ"ר.

לצורך זה נסגרה הסככה החקלאית המאושרת והורחבה, (הכל מבניה קלה). תכנית זו באה להסדיר את החריגות מהיתר הבניה הקיים ולתת מענה ואשור לבניה הקיימת ולשימוש.

בנוסף לאמור יצוין כי תכנית זו מבוססת על תכנית לאיחוד וחלוקה שמספרה מק/גמ/231/6540 המאושרת וכפופה לה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי יעוד קרקע לחקלאי עם הנחיות מיוחדות –
כפר כמא

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

ג/20260

מספר התוכנית

12.924 ד'

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

15/03/2014 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד ו חלוקה .

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

קואורדינטה X 240650
קואורדינטה Y 736100

1.5.2 תיאור מקום באזור החקלאי מערבית לכפר כמא .

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. כפר כמא בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

ישוב שכונה ל"ר
ישוב רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15338	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	19,20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
231/6540/מק/גמ	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6540	• שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6540 ממשיכות לחול.	3957	26/12/91
מק/גמ/231/6540	• כפיפות	התכנית כפופה לחלוקה המאושרת בתכנית מק/גמ/231/6540	6370	02/02/2012
תמ"א 35	אשור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אשור ולנת"ע בהתאם לסעיף 6.1.3 לתמ"א למיקום השימוש המבוקש שלא בצמידות דופן לבינוי קיים.	5474	27/12/05
תמ"מ 2/9	כפיפות	תשריט יעודים - חקלאי, נוף כפרי פתוח תשריט הנחיות סביבתיות - שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.	5474	27/12/05
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	פגיעת מי תהום בינונית	5704	16/08/07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	10/10/2011	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	10/10/2011	1	ל"ר	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	10/10/2011	1	ל"ר	1: 200, 1: 500	מנחה	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. מתן לגיטימציה לבניה קיימת באמצעות תוספת הנחיות מיוחדות והגדרת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לחקלאי עם הוראות מיוחדות.
2. קביעת קווי בנין.
3. תוספת זכויות בניה עבור השימוש של חברת הזרעים.
4. קביעת הוראות בניה ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 12.924 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
תעסוקה	מ"ר	0 מ"ר	+ 450	450	מפורט מ"ר מסגרי מינתל מחוז הצפון הע"מ המחוזית לתכנון ומב"ר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	1A	1A, 1B	חקלאי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	יעוד	יעוד
100%	12924	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
100%	12924	סה"כ	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: קרקע חקלאית.

4.1.1 שימושים

- א. 1. עיבוד חקלאי לכל סוגיו.
2. מבנים חקלאיים בהתאם להוראות תכנית ג/6540.
3. בתא שטח עם סימון הנחיות מיוחדות, בנוסף לשימושים החקלאיים המותרים תותר בניית מבנה שרות למשק בשטח של עד 450 מ"ר ב 2 קומות (משרד, שירותים, חדר עובדים וחדרי מיון זרעים) מבניה קלה, ושטח אחסנה בשטח עד 50 מ"ר.

כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.

4.1.2 הוראות

1. הוצאת היתר בניה תהיה מותנית באשור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
2. מגבלות וזכויות בניה יהיו בהתאם להוראות תכנית ג/6540.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לז"ר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש/ מזרע' / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד			
	מתחת לפנייה לקובעת	מעל לפנייה לקובעת							מתחת לפנייה לקובעת	מתחת לפנייה לקובעת	עיקרי				שרות	עיקרי	
אחוזי - צדדי - שמאלי	קדמי	קדמי	2	5	28%	ל"ר	ל"ר	27%	500	-	-	50	450	1800	1A	קרקע חקלאית	
בהתאם למסומן בתשריט		בהתאם למסומן בתשריט		הכל לפי הוראות תכנית ג' / 6540													
															3000	1B	

תערה : החממות הקיימות בתא שטח 1B, בשטח 4015 מ"ר, קיימות בהתאם להיתר בניה מס' 6990033 מיום 16/08/2000 ובהתאם להיתר מס' 620060010 מיום 04/07/2007.

הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
2. תכנית הבנוי תהיה מחייבת והיא תכלול בין השאר העמדת מבנים ושטחים, חתכים לאורך ולרוחב, חזית אופינית, תכנית פיתוח, דרכי גישה, מקומות חניה, מפלסים מתוכננים וכל פרט אחר שיידרש לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 תשתיות

6.3.1 מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3.2 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.

6.3.3 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.3.4 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנת השנאה

1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4 חניה.

החניה תהיה בתחום המגרש 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.

6.5 חלוקה ורישום

תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו אשור תשריט חלוקה ו/או איחוד וחלוקה עפ"י חוק ע"י הועדה המקומית וביצוע רישום עפ"י חוק.

6.6 עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 15

ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.7. תנאים לביצוע התכנית.

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכנית כוללת ל דרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.8. חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.

היתר בניה לתוספת למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413 או שינוי השימוש במבנה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008").
- ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.9. שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.10. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

6.11. תנאים למתן היתר בניה.

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו אשור תכנון נופי ואשור פתרונות לפסולת הצמחית ולסילוק שפכים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.12. אשפה

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

6.13. תנאי למתן טופס 4.

ביצוע התכנון הנופי – נטיעות ושתילות - יהיה תנאי למתן טופס 4.

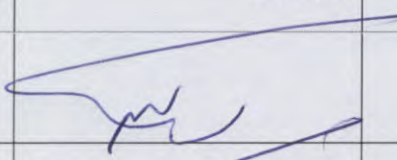
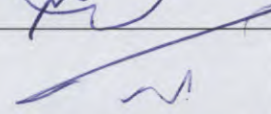
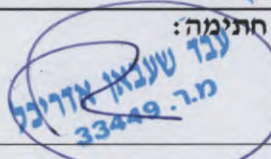
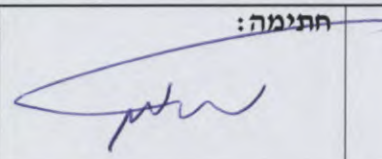
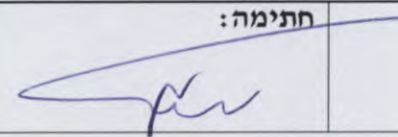
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב אחד		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	נאבסו יחיא	חתימה:		תאריך:	29.5.14
	שם:	יצחק תחאוכו	חתימה:		תאריך:	
עורך התוכנית	שם:	עבד שעבאן	חתימה:		תאריך:	20/3/14
	שם:		חתימה:		תאריך:	
יזם בפועל	שם:	נאבסו יחיא	חתימה:		תאריך:	29.5.14
	שם:		חתימה:		תאריך:	
בעל עניין בקרקע	שם:	נאבסו יחיא ואחרים	חתימה:		תאריך:	29.3.14
	שם:		חתימה:		תאריך:	