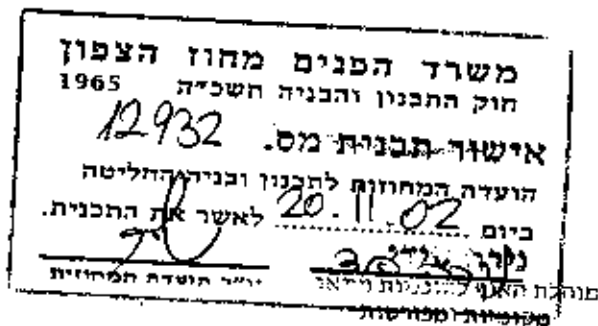


מחוז הצפון

נפה יזרעאל

מרחב תכנון מקומי: הגלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית הגלבוע

שם ישוב: כפר יחזקאל

תכנית מפורטת מס' ג / 12932

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג / 12932 שינוי 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 ממנו.

1.2 מקום התכנית:

ישוב כפר יחזקאל.

גוש 23085 חלקי חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 35, 39, 40, 44, 45, 47, 52, 53.

גוש 23092 חלקי חלקות 21, 22.

מגרש (משק) 155.

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 22.936 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: עוזי עשת - כפר יחזקאל

נייד: 051-348102

מגיש התכנית: עוזי עשת - כפר יחזקאל.

עורך התכנית: בשארה האני - משרד לאדריכלות והנדסת בניין - נצרת

פ.ד. 2114 טל/פקס: 04-6572496

E-mail: hope@barak-online.net

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 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 1:1250 מסמך מחייב.

1.7 תאריך חכנת התכנית:

תאריך	
19.06.01	הכנה
08.04.02	עדכון 1
30.04.02	עדכון 2
22.12.02	עדכון 3

1.8 באור סימני התשריט:

- 1.8.1 גבול התכנית ----- קו כחול עבה רצוף.
1.8.2 גבול תכנית מפורטת מס' ג/ 8184 המאושרת ----- קו כחול עבה מקוטע.
1.8.3 גבול תכנית מפורטת ג / 12331 המופקדת ----- קו כחול עבה מקוטע מנוקד.
1.8.4 גבול גוש רשום ----- קו עבה מתומן לסירוגין בשחור.
1.8.5 גבול חלקה רשומה ----- קו דק מנוקד בירוק עם מספר בעיגול בירוק.
1.8.6 גבול מגרש לפי ת.ב.ע ג / 8184 ----- קו דק בירוק עם מספר בשני עיגולים בירוק.
1.8.7 שטח מגורים "ב" ----- שטח צבוע צהוב.
1.8.8 שטח חקלאי ----- שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק.
1.8.9 שטח חקלאי מיוחד ----- שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום וירוק לסירוגין.
1.8.10 מבנים משקיים קיימים חורגים ----- מבנים מסומנים בכוכבית באדום.
1.8.11 דרך קיימת ומאושרת ----- שטח צבוע בחום.
1.8.12 דרך שדה קיימת ----- שני קווים מקבילים מרוסקים בסגול.
1.8.13 מספר דרך ----- מספר ברבע עליון של עיגול.
1.8.14 מרווחים קדמיים מינימאליים ----- מספרים ברבעים ימני 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	השטח בדונם	אחוז	השטח בדונם	
מסה"כ		מסה"כ		
19.19%	4.401	19.19%	4.401	אזור מגורים "ב"
-----	-----	77.86%	17.858	שטח חקלאי
77.86%	17.858	-----	-----	שטח חקלאי מיוחד
2.95%	0.677	2.95%	0.677	דרכים
100.00%	22.936	100.00%	22.936	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

א. שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד לחקמת מבנים משקיים לגידול בעלי חיים כגון: דיר עגלים, רפת, ולולים ומבנה שירות הקשורים במישורין למשק חקלאי.

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא ינתן היתר בניה להקמת בניין ולא יעשה שימוש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזור מגורים: באזור זה תותר בניה למגורים 3 יח' דיור לבעלי נחלות בלבד בהתאם להוראות תכנית מס' ג / 8184 המאושרת – כפר יחזקאל.
מבנים חקלאיים בתחום המגורים יוכרוזו כמבנים חורגים ע"י הועדה המקומית בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה (לתקופה של 10 שנים מיום אישור התכנית).

שטח חקלאי מיוחד: בשטח זה תותר הקמת /או הרחבת מבנים קיימים שיעודם חקלאי (משקי) ואשר תכליתם מוגדרת בתכליות המפורטות להלן.
א. דיר עגלים: מבנה לאחסון וגידול עגלים לבשר.
ב. רפת: מבנה לאחסון וגידול פרות לחלב.
ג. מכון חליבה: מבנה המשמש מכסה למתקני ומיכל חליבה.
ד. לול: מבנה המיועד לאחסון וגידול עופות למיניהם.
ה. סככות: מבנים המיועדים לאחסון / או לסוכך על ציוד ותוצר חקלאי.
ו. 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 חקלאות, ומשרד החקלאות.

דרך שדה: יעשה למעבר כלי רכב לאזור החקלאי המיוחד.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנויה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות (בהרחבות תשנ"ב 1992)

שם החזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מזיכרון (במ"ר)	* קווי בניין			אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי						** גובה בנייה מקסימלי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מגבלת מפלס הבנייה	מגבלת למפלס הבנייה	שטחים עיקריים	שטחי שדות	לכסוי הקרקע (הכסוי)	סה"כ	מס' קומות	במטרים
שטח חקלאי מיוחד	17858	5	5	5	28%	28% (5000 מ"ר)	25%	3%	25%	28%	1	9.0 *
אזור מגורים "ב"	4401	הבנייה באזור זה כפופה לדוראות תכנית מס' ג/ 8184 והאפשרות – כפר יחזקאל			28%	25%	25%	3%	25%	28%	1	9.0 *

* קו בניין (למעגלים קיימים) בוחאים למצב נשטח.
** המובה נמדד מקרקע טבעית ואין מחסומות.

תורת העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הבנייה אל מתחת למפלס הבנייה באישור התעדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז : תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב : תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4. אישור 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 מטח מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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'.

הערות: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי 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 תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ואו מבצעי התכנית בתיאום עם חברת חשמל.

5. אשפה : סידורי סילוקי האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בחיתך הבניה.

ג. - הוראות כלליות:

1. חלוקה : חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדחים עם גבולות האזורים וחדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית, תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

2. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי 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 לצרכי 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 חודשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי 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. אימות הסביבה: מותן חיתר בניה מותנה באשור והסכמת המשרד לאיכות הסביבה.

6. תנאים לביצוע התכנית:

על יוזם התכנית לבצע גינון מסביב למגרש לשם הסתרת המבנים ויצירת חזית נופית שתשתלב עם הסביבה.

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 וחבניה (וחתקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למותן חיתר 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. הוראות תג"א: לא יוצא חיתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כינוח אש: קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תחוות תנאי להוצאת חיתר 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:

עורך התכנית:

גשארה האני
משרד לאדריכלות ומנדט
מס' 101 5367
נצח - טלפקס 8572496-06