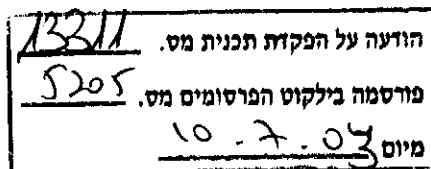


מחוז הצפון
נפה יזרעאל
מרחב תכנון מקומי: הגלבוע
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית הגלבוע
שם ישוב: כפר יחזקאל
תכנית מפורטת מס' ג/13311



פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/13311 שינוי 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 ממנה.

1.2 מקום התכנית:

כפר יחזקאל.

גוש	חלקה	מגרש
23085	150	150
23090	54 (חלק)	

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 22.050 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:

גדעון ועובד יבין – כפר יחזקאל.
טלפון: 04-6531388 נייד: 053-766899

מגיש התכנית:

משק יבין – כפר יחזקאל.

עורך התכנית:

בשארה האני - משרד לאדריכלות והנדסת בניין – נצרת
ת.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 הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
16.10.01	עדכון 1
25.06.02	עדכון 2
17.12.02	

1.8 באור סימני התשריט:

- 1.8.1 גבול התכנית ----- קו כחול עבה רצוף.
1.8.2 גבול תכנית מפורטת ג/8184 המאושרת ----- קו כחול עבה מקוטע.
1.8.3 גבול תכנית מפורטת ג/12331 המאושרת ----- 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 שטח מגורים א' ----- שטח צבוע בכתום.
1.8.7 שטח מגורים ב' ----- שטח צבוע בצהוב.
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 קו בניין ----- קו דק מקוטע באדום.
1.8.12 דרך קיימת ומוצהרת ----- שטח צבוע בחום.
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.

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
28.80%	6.35	28.80%	6.35	אזור מגורים ב'
-----	-----	69.66%	15.36	שטח חקלאי
69.66%	15.36	-----	-----	שטח חקלאי מיוחד
1.54%	0.340	1.54%	0.340	דרכים
100.00%	22.05	100.00%	22.05	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- שיפוץ והרחבה והתאמה של מבני משק קיימים לצורכי הרפורמה בענף הרפת לפי דרישות משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- תכנון מחדש של מבני משק הקיימים בשטח מגורים בנחלות (חלקות א') והגדרתם כמבנים חריגים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד להקמת מבנים משקיים לגידול בעלי חיים.
- קביעת התכליות המותרות.
- קביעת הוראות בניה, מרווחי בניה, גובה מבנים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע במ"ר	סה"כ שטח מבני עזר קיים ומוצע במ"ר
אזור חקלאי מיוחד	6500	750

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן חיתר 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 ב': באזור זה תותר בניה למגורים 3 יח"ד לבעלי נחלות בלבד בהתאם להוראות תכנית מס' 8184/ג המאושרת – כפר יחזקאל. מבנים חקלאיים בתחום המגורים יוכרזו 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 ו/או הרחבת מבנים קיימים שייעודם 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. סככות : מבנים המיועדים לאחסון ו/או לסוכך על ציוד ותוצר חקלאי.

ה. 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 הבריאות, ומשרד החקלאות.

תכלית דרך: תכלית דרך מס' 1 תשמש לפי הוראות תכנית מס' 8184/ג – כפר יחזקאל.

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

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למטר מנימלי	** גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							* קווי בניה			גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
-----	-----	9.0 *	1	47%	47%	5%	42%	-----	42%	קווי בניה לפי סעיף 3.2.1			15360	שטח חקלאי מיוחד	
-----	-----	9.0 *	1	35%	35%	10%	25%	-----	25%	מבני משק חורגים			6350	אזור מגורים ב'	
הבניה באזור זה כפופה לתוראות תכנית מפורטת מס' 8184/ג המאושרת – כפר יחזקאל															

* קו בניין (למבנים קיימים) בהתאם למצב בשטח.
 ** הגובה נמדד מקרקע טבעית ו/או מתוכנית.
 תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאי לקבלת היתר בניה:
על יוזם התכנית לבצע גינון מסביב למגרש ע"י שתילת עצים מבוגרים לשם הסתרת המבנים ויצירת חזית נופית שתשתלב עם הסביבה.

ב. תשתיות:

1. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית – מושב כפר יחזקאל 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 וחגורמים 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 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 מקווי 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:** חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים 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 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, רשאת 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. מבנים משקיים קיימים ללא היתר ושאינם חודרים לתחום דרך ו/או לתחום שטח ציבורי רשאת הועדה לאשר לגיטימציה לפי קו המתאר של הבניין הקיים.
 - ג. מעמדם של מבנים משקיים קיימים בשטח מגורים ואינם מסומנים להריסה, אך מסומנים לשיפוץ ולהרחבה, יהיה כמעמדם של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה ותינתן להם תקופה בת 10 שנים כשימוש חורג.
5. **איכות הסביבה:** מתן היתר בניה מותנה באשור המשרד לאיכות הסביבה.
6. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. **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.
8. **עתיקות:** בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
9. **ביבוי 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

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

כפר יחזקאל
מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ
א-2/28

משק יבין 10
כפר יחזקאל 18925
טלפקס 04-6531388

רשאר האני
מושרד לאחידות והנוכח בדין
מס' 767
וצרת - טלפקס 2496 55-06