

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 13654
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17.11.04 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
שמכ"ל לתכנון

מושב בית שער

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר: ג/13654 שינוי לתכנית מפורטת מספר ג/6822 - בית שער.
אירוח כפרי בית שער.

הודעה על אישור תכנית מס. 13654
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5365
מיום 2-05

1.2 מקום התוכנית:

בית שער - חלק מחלקה 2, נחלה מס. 70 (חלק) חלק ממגרש 3070.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	234.150	צפון:	167.250
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	חלקות	חלקות
11243 (חלק)		2 (חלק)		

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 13654
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.6.03 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

1.3 שטח התוכנית:

3.41 דונם

ע"פ מדידה ממוחשבת

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מ.מ.י. בנייני הממשלה, נצרת עילית טל. 04-6558262 פקס. 04-6560521

יזם התוכנית: יורם בן-אור. מושב בית שער טל. 04-9833171 פקס. 04-9833171

עורך התוכנית: רום - תכנון, שרה רום - אדריכלית גילון, ד.נ. משגב 20103

טל. 04-9887778 פקס. 04-9882814
רשיון מס. 28391

הודעה על הפקדת תכנית מס. 13654
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5296
מיום 11/5/04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6822 מאושרת וגובלת בתכנית מאושרת 8467 .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.8.02	הכנה
8.1.03	עידכון 1
21.7.03	עידכון 2

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

טבלת יעודים:

	יעוד קרקע	סימון בתשריט
1	אזור מגורים א	שטח צבוע כתום
2	אזור מגורים ב'	שטח צבוע בכחול בהיר
3	אזור חקלאי	פסים אלכסוניים ירוק-לבן לסירוגין
4	חקלאות משולבת אירוח כפרי	פסים אלכסוניים ירוק-כתום לסירוגין
5	שטח לבנייני ציבור	שטח צבוע חום בהיר מותחם בחום כהה
6	דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר

סימנים:

- 1. גבול תכנית קו כחול מלא
- 2. גבול תכנית מאושרת קו כחול מרוסק
- 3. גבול ומס. חלקה קו ירוק מלא + מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
- 4. גבול ומספר גוש קו אדום עם משולשים אדומים עליו + כיתוב ומספר באדום
- 5. מספר דרך ברבע העליון של הרוזטה
- 6. קו בניין מספר ברבעים הצדדיים של הרוזטה (מציר הדרך)
- 7. רוחב דרך ברבע התחתון של הרוזטה

8. מספר נחלה מספר שחור תחום במרובע כחול
9. מספר חלקה ארעי מספר אדום תחום באליפסה אדומה
10. אפיק מים שטח עם קוים בצבע כחול מרוסק.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם), מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם),	יעוד שטח
-	-	97.6	3.33	אזור חקלאי
-	-	2.4	0.08	אזור מגורים א'
100	3.41	-	-	חקלאות בשילוב אירוח כפרי
100	3.41	100	3.41	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- הקמה ופיתוח אזור אירוח כפרי (צימרים), המשולב בחקלאות פעילה, ללא הפרעה לפעילות החקלאית השוטפת.
- פיתוח הפעלות והתנסויות מבקרים בעבודות משק (תיירות חקלאית), לרבות קטיף עצמי, והדרכות בנושאי משק וכפר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע חקלאות משולבת באירוח כפרי.
- קביעת התכליות המותרות ליעוד הקרקע החדש.
- קביעת הוראות בניה : צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתנאות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	יעוד המבנה	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
חקלאות משולבת אירוח כפרי	אירוח כפרי	238	7 יח' אירוח
	מבנה מנהלה ושרות לאירוח	200	
	חקלאי	200	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור תיירות משולבת אירוח כפרי:

- יישמש לגידולים חקלאיים (מטע פעיל), מיון, טיפול, עיבוד, אריזה ואיחסון תוצרת חקלאית של בעל הנחלה, ובלבד שאין סתירה בין שימושים אלה לבין האירוח הכפרי.
- הפעלות והתנסויות מבקרים בעבודות משק (תיירות חקלאית), לרבות קטיף עצמי.
- הקמת 7 יחידות אירוח כפרי של מטיילים ונופשים.
- הקמת מבנה שירות ליחידות האירוח, הכולל מבנה משרד, איחסון ציוד לצורכי האירוח, חדרים לטיפול אלטרנטיבי, ח. ישיבות, שירותים ומזנון כיבוד קל לצרכי המתארחים בלבד.
- הקמת מבנים חקלאיים למיניהם ע"פ הנחיות משרד החקלאות ו/או משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה, לפי העניין, ובמיקום לפי המוגדר בתכנית הבינוי. התכליות המותרות: סככות טרקטורים וכלים חקלאיים, בית מלאכה לצורכי המשק, מיון תוצרת חקלאית של המשק ואיחסון לצורכי המשק.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' יחיד / מס' סה"כ לדונם		צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי		גובה בניה מקסימלי**							סה"כ במ"ר							אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בניה			סה"כ השטח במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)	
				במטרים	מס' קומות	סה"כ במ"ר	לכסוי הקרקע (תכסית) במ"ר	שטחי שרות במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			יעד המבנה											
סה"כ 7 יחידות אירוח	7	4.5 גג משופע	+ 1 עלית גג	280 מ"ר	280 מ"ר	42	238	-	280 מ"ר	4	3	4	3410	מבני אירוח	חקלאות משולבת אירוח כפרי													
2	2	7 מ' לגג שטוח 8.5 מ' לגג משופע	2	250 מ"ר	200	50	200	-	250 מ"ר	3	4	4		מבנה שירות לאירוח														
מרחק בין מבנים לא צמודים-3 מ'		9	1	300 מ"ר	300	100	200	-	300 מ"ר	3	3	*3		מבנה חקלאי														

* יותר קו צדדי 0 לסככה הקיימת בלבד.
** מדידת גובה המבנה ממפלס 00 המוגדר בתכנית העירוני

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

- יש להקפיד שתשתיות תת קרקעיות לא יהוו הפרעה לעיבודים החקלאיים.
- מבני האירוח ייבנו מעץ, ושולבו בין העצים הקיימים, ללא הבלטתם.
- מבני השרות לני"ל יהיו בסמוך לאזור המגורים.
- מבני המשק יוקמו רק באזור המיועד להם לפי תכנית הבינוי.
- כל שימוש אחר בצימרים, למעט אירוח, יהווה סטייה מההיתר, ויהיה נתון לשיקול דעת הועדה המקומית במידה ויתבקש שימוש חורג.
- המשך שימוש בקרקע שיעודה חקלאי משולב בתיירות לפי הנחיות ובאישור משרד החקלאות.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. 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.

4. עיבוד הפרדס:

צורת העיבוד של הפרדס, לרבות החומרים, יותאמו לקרבה לאזור לינת בני אדם, כך שלא יסכנו את המתארחים. כל זאת, בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 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.

6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית

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

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

3. 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 קוי הבנין 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.

המבנה הקיים שנחצה ע"י הקו הכחול, ישאר במצבו הנוכחי ללא אפשרות לתוספות בניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. 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.

7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, או שהושג פטור מהג"א לנ"ל.

8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

20/7/11
7-5-04

בית שער
לשירות
העובדים
לחתימה
בשם
החברה

עורך התוכנית:

ד"ר - תכנון
שרה חם, אור ילית
הילון, ד.ב. משגב