

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/11/2020

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

23/05/2022

תכנית מס' 205-0594820

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

פלך-המרת שטחים לקרקע חקלאית

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מפורטת, המסדירה סטטוטורית את הסכם פשרה שנערך בין רשות מקרקעי ישראל לבעלים פרטיים באזור קיבוץ פלך. באמצעות שינוי הייעודים המוצעים בכל הפוליגונים והפיכתם לקרקע חקלאית.

מטרת התכנית שינוי ייעודים לקרקע חקלאית:

המתחם המזרחי הינו ביעוד מגורים, שפ"פ, קרקע חקלאית ודרכים מכוח תכנית ג/5662. המתחם המערבי ביעוד יער מכוח תכנית ג/14435, יער טבעי ע"פ תמ"א 1 ושטח ללא תכנון מפורט.

השטחים במתחם המזרחי אשר הינו ביעוד מגורים מכוח תכנית ג/5662 מרוחקים מהקיבוץ ולא פותחו עד כה בשל בעיות משפטיות, לאור הסכם הפשרה שגובש והרצון לייצר קיבוץ הומוגני ורציף מבחינה תכנונית מוצע בתכנית זו לבטל את אזור המגורים והדרכים המובילות אליהם ולהפכם לשטח חקלאי. כמו כן, בעקבות ביטול חלק מהדרכים המוצעות, גבול התכנית הורחב על מנת לייצר חיבור לאזור המגורים הדרום מערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פלך-המרת שטחים לקרקע חקלאית
מספר התכנית	205-0594820	
שטח התכנית	199.266 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

משגב	מרחב תכנון מקומי
221932	קואורדינאטה X
759131	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: פלך

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			פלך

שכונה פלך

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
13-14, 21, 25-26, 28, 30, 33, 36-37	23-24	חלק	מוסדר	18904
3, 26-27, 29-30	24-25, 28	חלק	מוסדר	18907

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 5662	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 5662 בתחומה של תוכנית זו.	3526	803		18/02/1988
ג/ 14435	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 14435 בתחומה של תוכנית זו.	6377	2582		15/02/2012
ג/ 19045	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 19045 בתחומה של תוכנית זו.	6542	2595		31/01/2013
תמא/ 1	אישור ע"פ תמ"א	<p>התכנית אושרה על ידי הוועדה המחוזית ביום 3.11.21 עפ"י הוראות סעיף 9.2 חלק א בתמ"א 1 (ניתנה הקלה בוולניע לשינוי ייעוד 50 ד' מיער פארק מוצע ו-9 ד' יער טבעי לשימור לקרקע חקלאית עפ"י תמ"א 22).</p> <p>הוועדה המחוזית אישרה שינוי מיער טבעי לקרקע חקלאית, עפ"י סעיף 6.1.1 בפרק המוגנים בתמ"א 1, בדיון מיום 16.11.21.</p>	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
תמא/ 1 / 35	אישור ע"פ תמ"א	<p>הוועדה המחוזית אישרה שינוי ייעוד משמורות וגנים עפ"י סעיף 9.7.4 לתמ"א בשני דיונים מהתאריכים 03.11.2020 ו-16.11.2021.</p>	7299	8438		07/07/2016



תכנון זמין  
הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רותי רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רותי רוהטין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עצים- טקסט	15: 32 10/01/2022	איתן רוזנברג	16/05/2018	36	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים- תשריט	15: 29 10/01/2022	איתן רוזנברג	10/01/2022		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	13: 00 14/04/2022	רותי רוהטין	14/04/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון	נוף הגליל	חרמון (1)	2	04-6558211		tzafontichnun@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מלון פלאזה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון	נוף הגליל	חרמון (1)	2	04-6558211		tzafontichnun@land.gov.il

(1) כתובת: מלון פלאזה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רותי רוהטין	30755	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088710		ruthy@yaad-arc.co.il
מודד	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(2)	2	04-8580355		eldav@hetz-hazafon.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אקולוג	רועי טלבי		ערבה אין קץ	קרית טבעון	קרית טבעון				talbion@gmail.com
	אגרונום	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(3)		04-6619045		yarok2000@gmail.com

(1) כתובת : ד.נ. משגב 20155.

(2) כתובת : ת.ד. 2054.

(3) כתובת : ד.נ. משגב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד לקרקע חקלאית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מגורים, דרך, שביל, יער, שפ"פ ושצ"פ לקרקע חקלאית.
- מתן הקלה מתמ"א 1, לשינוי ייעוד מיער לקרקע חקלאית בהיקף של 122.35 ד'.
- קביעת שימושים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	105 - 101
דרך משולבת	841

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	104

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ילדים	2,475	1.24
דרך מאושרת	7,200	3.61
יער פארק מוצע	73,935	37.10
מגורים	23,242	11.66
פרטי פתוח	5,197	2.61
קרקע חקלאית	29,881	15
שביל שרות	6,212	3.12
שטח ללא תכנית מפורטת	50,431	25.31
שטח ציבורי פתוח	693	0.35
<b>סה"כ</b>	<b>199,266</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	693.5	0.35
קרקע חקלאית	198,674.77	99.65
<b>סה"כ</b>	<b>199,368.27</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	4.1.1 עיבוד הקרקע וגידולים חקלאיים. 4.1.2 שימושים המותרים בכפוף להוראות תכנית ג/21904.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פעילות חקלאית</b> השימושים בהתאם להוראות תכנית ג/21904 יותרו בכפוף לחו"ד הגנת הסביבה.
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	4.2.1. מיועדת לנסיעה והליכה משולבים יחד. 4.2.2. ערוגות ונטיעות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	א. תוגש תכנית לאישור הוועדה המקומית עם מיקום החניות הצמודות והכניסה אליהן. ב. פירוט חומרי הגמר לכל רחוב והנחיות לבניית הרחוב וגדר החזית.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שדות
					(1)	(1)	(1)	(1)		105 - 101	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית ג/ 21904.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>סביבה ונוף</b>
<p>1. בהתאם להמלצות הדו"ח האקולוגי, בעת עבודות החישוף הראשוניות להכשרת שטח בגוש 18904 חלקה 23, ידרש פיקוח של רשות הטבע והגנים לרצועת החישוף הראשונה- 50 מ' בשל קרבה לגבול שמורת טבע מתלול צורים.</p> <p>2. פסולת סלעים:</p> <p>א. לא תותר הקמת טרסות מסלעים גדולים למניעת התבססות שפנים.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת סלעים שתיווצר לאתר מוסדר, ולמניעת הותרת מערומי סלעים בשולי השטח החקלאי ובתחומו.</p> <p>3. יש לשמר את כלל העצים הבוגרים הקיימים בשטח תוך שילובם במערכת החקלאית העתידית. הטיפול בעצים שלא ניתן לשמרם יתואם עם פקיד היערות.</p> <p>4. שימור העצים והשטח הטבעי בשולי הקו הכחול יבוצע על ידי סימון וגידור ברור טרום תחילת עבודות הכשרת הקרקע.</p> <p>5. יש להימנע משימוש בחומרי הדברה כימיים בשטח החקלאי הסמוך לשמורת הטבע מתלול צורים.</p> <p>6. יש להעמיד מתקני איסוף אשפה ושירותים כימיים במהלך עבודות ההקמה.</p> <p>7. יש להדביר או לעקור עצים לא מקומיים בעלי פוטנציאל פלישה.</p> <p>8. בהנחה ותיווצר בעיה של נזקי חקלאות על ידי חיות בר ההנחייה היא לגדר את השטח החקלאי המועד לפגיעה בגדר בניין (גודל פתח 10X10 ס"מ או 20X20 ס"מ) בכדי למנוע חדירת חזירי בר ולאפשר למינים קטנים יותר להמשיך לנוע.</p>	
<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>	
<b>6.3</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>שימושים שלא בהתאם לקבוע בהוראות תכנית זו ייחשבו כסטייה ניכרת.</p>	
<b>6.4</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>איכות אוויר:</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <p>-תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים), התשכ"ב - 1962.</p>	

<b>6.4</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>-תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשלי"א - 1972.                      -תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב - 1992.                      -חוק למניעת שריפות השדות התשי"י - 1949.                      -חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993.</p>
<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו בכפוף לכל דין.
<b>6.6</b>	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	ל.ר	ל.ר
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
ל.ר		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27