

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0919480

הגדלת שטח מגורים בישוב כפרי ל-2.5- מדרך עז

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

מינהל התכנון - מחוז צפון

תכנית מתאר מקומית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 254-0919480

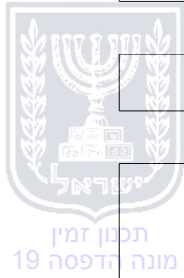
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 23/03/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להגדיל שטח מגורים בראש הנחלה ל 2.5 דונם ולהוסיף יח"ד נוספת בכל נחלות מושב מדרך עז (83 נחלות), בהתאם להוראות תמ"א 35 תיקון 1/ב. התכנית משנה שטח שאושר בתכנית קודמת (254-0346106) כשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות המיועד לשימוש פל"ח למגורים בשוב כפרי וכהשלמה ל 2.5 דונם מלאים. תכנית זו אינה משנה זכויות בניה מאושרות ומסתמכת על כל הזכויות המוקנות בתכנית 254-0346106. (למעט תוספת יח"ד שינוי הגדרה והכנסת שטח קומת עמודים מאושר לשה"כ זכויות בניה עיקריות) כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להידרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט איחוד וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו. לתשריט יצורף נספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

הגדלת שטח מגורים בישוב כפרי ל-2.5- מדרך עז

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

254-0919480

מספר התכנית

666.818 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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**

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

קואורדינאטה X 217000

קואורדינאטה Y 733500

1.5.2 תיאור מקום

מושב מדרך עז

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: מדרך עז

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מדרך עז			

שכונה מושב מדרך עז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11806	מוסדר	חלק	4-14, 20-23, 26-35, 40, 46-59, 61, 66, 75-76, 80	2-3, 15-19, 24-25, 36-39, 41-45, 60, 62-65, 67-74, 77-79, 81-91, 111-124, 126
11807	מוסדר	חלק	11-12, 15-16	4-8, 13-14, 17-20
11838	מוסדר	חלק		2-3, 12, 18

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

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
תמא/ 35 / 1 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1 ב. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 17888	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17888. הוראות תכנית ג/ 17888 תחולנה על תכנית זו.	6315	420		07/11/2011
ג/ 19675	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19675 ממשיכות לחול.	6709	1931		05/12/2013
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
גנ/ 16310	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית גנ/ 16310	5735	473		08/11/2007
יז/ מק/ 153 / 01	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 153 / 01. הוראות תכנית יז/ מק/ 153 / 01 תחולנה על תכנית זו.	5394			21/04/2005
יז/ מק/ 153 / 05	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 153 / 05. הוראות תכנית יז/ מק/ 153 / 05 תחולנה על תכנית זו.	6819	6116		17/06/2014
יז/ מק/ 19675 / 01	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית יז/ מק/ 19675 / 01	7198	3175		03/02/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
254-0279992	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -254-0279992. הוראות תכנית 254-0279992 תחולנה על תכנית זו.	7192	2111		21/01/2016
254-0311639	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0311639 ממשיכות לחול.	9109	37		23/09/2020
254-0315697	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0315697 ממשיכות לחול.	7362	189		26/10/2016
254-0340265	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -254-0340265. הוראות תכנית 254-0340265 תחולנה על תכנית זו.	7380	827		16/11/2016
ג/ במ/ 153	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 153 ממשיכות לחול.	4161	616		11/11/1993

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה את התכנית יז/מק/153-02 - מאושרת אלא בנושאים המפורטים בתכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	09/04/2023	איתי זהבי	11: 44 09/04/2023	פרוגרמה לפי תמ"א 35	כן
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	17/11/2020	איתי זהבי	11: 41 17/11/2020	מצב מאושר	לא

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
	פרטי	(1)		אגודה חקלאית שיתופית- מדרך עוז	מדרך עז	מדרך עוז		053-7762725	04-9893525	midrachoz@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מדרך עז.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי (1)	12	04-6456678	04-6594970	itayzahavy@gmail.com
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602		bermanb@017.net.il

(1) כתובת: מושב ציפורי 12 מיקוד 17910.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הנחיות מיוחדות בתחום חלקת המגורים	הנחיות ביעוד קרקע למגורים, לשם פיצול מגרש מיעוד מגורים בישוב כפרי (מגורים בנחלה). מיקומו המדויק של המגרש הכולל גישה, יקבע בתכנית בינוי ובתשריט חלוקה באישור הוועדה המקומית.
חלקת מגורים בנחלה	חלק או חלקים של נחלה חקלאית, המיועדים למגורים וכן לפעילות חקלאית ע"פ תכנית זו. חלקת מגורים בנחלה מוגדרת בתכנית זו ביעוד "מגורים בישוב כפרי" והיא מורכבת ממגרש אחד בתוספת האות A
שמ"ח/ שת"ח (פלי"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן - 1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבו יחורים וצמחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים

מונח	הגדרת מונח
	קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון : 1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית 2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו 3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילנג, יוגה ועוד 4. בריכה טיפולית. 5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים . 6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'

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

הגדלת שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם ותוספת יח"ד אחת בכל נחלה והטמעת מנגנון פיצול מגרש מנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי עם הנחיות מיוחדות (פל"ח) למגורים ביישוב כפרי לצורך השלמה ל 2.5 דונם.
2. תוספת יח"ד אחת בכל נחלה לפי הוראות תמ"א 1/35 ב.
3. ניווד זכויות בניה מאושרים לשירות מקומות עמודים לסה"כ שטח עיקרי .
4. הטמעת מנגנון פיצול מגרש מנחלה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	10A, 11A, 115A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 39A, 4A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 5A, 50A, 51A, 511A, 512A, 513A, 514A, 515A, 516A, 517A, 518A, 519A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 7A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 8A, 80A, 9A
קרקע חקלאית	10H, 11H, 115H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 2H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 3H, 30H, 31H, 32H, 33H, 34H, 35H, 39H, 4H, 40H, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 5H, 50H, 51H, 511H, 512H, 513H, 514H, 515H, 516H, 517H, 518H, 519H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 58H, 59H, 6H, 60H, 61H, 62H, 63H, 64H, 65H, 66H, 67H, 7H, 71H, 72H, 73H, 74H, 75H, 76H, 77H, 78H, 79H, 8H, 80H, 9H
דרך מאושרת	407, 405 - 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	10A, 11A, 115A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 39A, 4A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 5A, 50A, 51A, 511A, 512A, 513A, 514A, 515A, 516A, 517A, 518A, 519A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 7A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 8A, 80A, 9A
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	404, 402
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	10A, 11A, 29A, 30A, 41A, 42A, 51A, 513A, 514A, 515A, 516A, 52A, 77A, 78A
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	10H, 11H, 29H, 30H, 41H, 42H, 515H, 516H, 77H, 78H
ציר נחל	דרך מאושרת	404, 403
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	403, 402
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	17A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	16H, 17H, 18H
תחום השפעה	דרך מאושרת	404 - 402
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	115A, 43A, 519A
תחום השפעה	קרקע חקלאית	10H, 11H, 115H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 2H, 20H, 21H, 22H, 23H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 3H, 30H, 31H, 4H, 42H, 43H, 44H, 5H, 517H, 518H, 519H, 6H, 7H, 8H, 9H

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	56,749	8.51
מגורים בישוב כפרי	102,732	15.41
קרקע חקלאית	507,337	76.08
סה"כ	666,818	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	56,749.05	8.51
מגורים בישוב כפרי	208,133.28	31.21
קרקע חקלאית	401,995.34	60.28
סה"כ	666,877.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ביישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	1. בשטח זה יותר שמוש למגורים ומבני משק הקיימים ביום אשור התכנית. לא תותר הקמת מבני משק חדשים בתחום המגורים (למעט במסגרת שמושי פל"ח). 2. בנוסף לשמוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות. ראה פירוט סעיף הגדרות 1.9. 3. מבנים יבילים למגורים לעובדים זרים בחקלאות.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הוראות עיצוב ובינוי אדריכלים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.
ב	תכנית בינוי תכנית בינוי תכלול את כל תחום המגורים בנחלה, ותציג את מלוא פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות בצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה, ניקוז וכד'. מבני המגורים יוכלו להיות במבנים נפרדים.
ג	איחוד וחלוקה מנגנון פיצול מגרש מנחלה : א. ניתן לחלק מגרש ביעוד מגורים ביישוב כפרי ל- 2 מגרשים (או יותר). מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי. המגרש השני (המפוצל) יישאר אף הוא ביעוד של מגורים באזור כפרי ויהיה בגודל מקסימאלי של 500 מ"ר. במגרש המפוצל יותר שימוש למגורים ומשרד בלבד, לבעל מקצוע חופשי המתגורר בבית זה כחלק משטחים עיקריים ועד 30 מ"ר. ב. קווי הבניין במגרש שיפוצל יהיו 3 מ'. במידה ומגרש מפוצל בקדמת הנחלה - קו קדמי יהיה 5 מ'. ג. גובה מבנה / מספר הקומות, תכסית - יהיו זהים למגורים ביישוב כפרי בתוכנית. ד. זכויות בנייה למגרש המפוצל יוקצו מתוך הזכויות המוקצות למגורים בנחלה. ה. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף נספח בינוי, המגרש המפוצל יסומן בצבע שונה משארית שטח המגורים (הנחלה). ו. שום דבר מהאמור בסעיף זה, אינו מחייב את הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה, ככל שזו תסבור כי התשריט, הבינוי המוצג, או ההתנגדויות שיוגשו לו מצדיקים את דחייתו.
ד	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה הוראות להקמת שמושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח) : 1. חניה ותחבורה : דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, לשיקול דעת מהנדס הוועדה. 2. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים



מגורים ביישוב כפרי	4.1
טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 40 60 X ס"מ, או גודל אחר לשיקול דעת מהנדס הוועדה. 3. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2+3 ינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. 4. הבקשה להיתר לפל"ח תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת	
תשתיות תנאי למימוש שמושי פל"ח-בדיקת תשתיות וכשר נשיאה: לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי וכן 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב. נספח זה יוכן ע"י האגודה החקלאית, באישור מהנדס המועצה האזורית מגידו והוועדה המקומית ליישוב במלואו.	ה
בינוי מגורים לעובדים זרים זמניים בחקלאות: 1. תותר הקמה של עד שני מבנים למגורים לעובדים זרים בחקלאות. ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד. 2. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית. 3. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז ככל ויידרש. 4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים ובכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר. 5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'. 6. השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים. 7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יופסק והמבנים יפנו משטח הנחלה. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו	ו
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
1. בהתאם להנחיות ג/ 21904 2. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.	
הוראות	4.2.2
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה הוראות בדבר מבנים לעובדים זרים: מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים 1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים לחקלאות. 2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית. 3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים)	א



4.2	קרקע חקלאית
	4. מגורי עובדים זרים מחוץ לתחום ראש הנחלה יותרו רק אם מדובר בלפחות 12 עובדים ולא קיים מקום בתחום ראש הנחלה. 5. המבנה יחובר לתשתיות חשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 6. גודל המבנה יותאם למס' העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן ע"י הגופים הרגולטורים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ-24 מ"ר. 7. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אפניים וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה			
						עיקרי	שרות	עיקרי						שרות		
מגורים ביישוב כפרי	מגורים		לפי סעיף 3.1	(1) 2500	600	(2) 150		50	800	33	(3) 3	(4) 9	3	3	(6) 3	5
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	3A		(1) 2500	600	(2) 150		50	800	33	(7) 4	(8) 9.5	3	3	(6) 3	5
מגורים ביישוב כפרי	אירוח כפרי		לפי סעיף 3.1	2500	160				160	60	(9) 4	(4) 9	3	3	0	(10) 5
מגורים ביישוב כפרי	תעסוקה		לפי סעיף 3.1	2500	140				140	60		(4) 9	3	3	0	(10) 5
מגורים ביישוב כפרי	מבני משק		לפי סעיף 3.1	2500	(11) 200				200	60		(4) 9	3	3	0	(10) 5
קרקע חקלאית	מבני משק		לפי סעיף 3.1	(12)	(13)				(13)	(13)		(13)	(13)	(13)	(13)	(13)

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

הוראות טבלה 5:

- (א) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ שטח מותר.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 (פלי"ח) לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (ג) תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי- 1 מ' וצידי 0 ובהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון מגרש המבקש.
- (ד) תכנית כלל השימושים באזור המגורים בנחלה לא יעלה על 60%.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

(ה) זכויות הבניה המצוינות בטבלה הינן פר כל נחלה.

(ו) לא תותר בניה בתחום בקו הבניין של הדרך 66.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במקרה של פיצול גודל המגרש המפוצל יהיה עד 500 מ"ר.

(2) לבניית מ.מ.ד, מחסן וחניה מקורה.

(3) 3 יח"ד בנחלה, במבנים נפרדים.

(4) 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע.

(5) בנוסף תותר קומת עמודים.

(6) יותר קו בנין 0 לשטח חקלאי בבעלות אותה נחלה.

(7) 3 יח"ד בנחלה, במבנים נפרדים וכן יח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר הצמודה לאחד המבנים.

(8) 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע. בנחלה 3A - גג שטוח עד 8.5 מ' גג משופע 9.5 מ'.

(9) יח"א לפי תקן פיזי של משרד התיירות.

(10) או לפי תשריט.

(11) מתוכם עד 100 מ"ר לגידול בע"ח.

(12) לפי התשריט.

(13) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה. בהתאם למותר באזורי רגישות 6. בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

ב. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.
ג. בדיקת תשתיות:

1. בטרם ינתן היתר למבנה תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה.

2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.

3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשמוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.

4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.

5. תנאי לקבלת היתר בניה מכח תכנית זו הינו הסדרת בניה ושימושים קיימים בשטח הנחלה

6. תנאי לקבלת היתר בניה מכח התכנית בנחלה, הריסה ו/או פינוי בניה ללא היתר, בין אם היא סומנה בתשריט ובין אם לא

ד. במקרה של מימוש פיצול מגרש מנחלה, תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

תנאים בהליך הרישוי לשימושי פל"ח:

א. לבקשה להיתר לשימושי פל"ח יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.

ב. לא ינתנו היתרי בנייה לפל"ח, מכח תכנית זו, אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה דבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד

משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שקול דעת הוועדה

המקומית), חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה ובקשה היא לאכסון תיירותי חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.

ג. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות המשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד ריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ד. בדיקת תשתיות:

1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה.
2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשמוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ה. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.
- ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ז. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ח. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.

6.3

חשמל

- להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 ובקרבת 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.
- 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

ניהול מי נגר

- א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז ישובית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

תשתיות

1. מים :
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור . אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואשור חב' מקורות ו/או העתקת הקו ע"ח היזם בתיאום עם חב' מקורות ובבצוע מקורות. אשור תכניות ע"י מקורות נתן רק לאחר מדידת גשוש בשטח לאתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

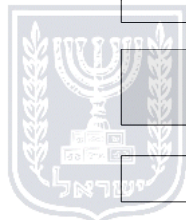
6.5	תשתיות
	2. ניקוז: א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח המגרש המבקש, באישור מהנדס המועצה. ב. הוגשה בקשה למוסד תכנון למתן היתר לבנייה או לשימוש בקרקע בתחום רצועות ההשפעה של עורק משני, לפי העניין, את הצורך בהעברת הבקשה לחוות דעת רשות הניקוז שבתחומה נמצאת הקרקע נשואת הבקשה. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.6	מבנים קיימים
	ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים אשר בנייתם הושלמה לפני הגשת תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים: 1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להיפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו 4. תוספות למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבניה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 . תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שלא הוכרו לרשות המקומית בכפוף לכל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.		



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com



תוכנית מס' 254-0919480, מדרך עז **בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור**

יולי 2021

מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
מלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com



זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com
28/07/2021



לכבוד

ועדה מחוזית- מחוז צפון

וועדה מקומית לתכנון ובניה-"יזרעאלים"

הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לתאי שטח בתכנית
מפורטת מס' 254-0919480- תוספת יח"ד שלישית בנחלות-מדרך עז

א.ג.ג.



בהתאם לבקשתכם והוראות תמ"א 35/1 להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושמושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, לצורך מימוש הרחבה קיימת ותכנון הרחבה בתוך הישוב תוך שינוי מיקום מגרשים

ב. בתחום הישוב כיום מאושרים 166 יח"ד ב-83 נחלות + 25 יח"ד במשקי עזר גדולים (מגורים ב-לא ממומשים) + 200 יח"ד במגרשי מגורים בהרחבה (מתוכם מומשו עד כה 43 יח"ד) סה"כ מאושרים 391 יח"ד.

ג. בסופו של יום מושב מדרך עז ימנה 391 יח"ד (לא כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)- עם תוספת יח"ד שלישית המושב ימנה- 249 יח"ד בנחלות + 225 יח"ד במגרשים, סה"כ 474 משפחות + 83 יח"ד קטנות בנחלות. (כיום הישוב מונה כ-745 נפשות סה"כ).

ד. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח רוב מבני הציבור הנדרשים ליח"ד המאושרות קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה (יש להדגיש כי הישוב מקבל שרותי חינוך אזוריים מהמועצה מגידו), עם זאת ובשל היותו מושב דתי- מסורתי הדורש מבני ציבור יחודיים, יזדקק הישוב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: בית כנסת נוסף, בית מדרש, מקווה, ספריה, מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער, גני ילדים. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת) בתוך שטחי ציבור מאושרים ולא מנוצלים.



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
טלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com



1. הקצאות נדרשות של שטחים לצרכי ציבור:

1.1.1 מבני ציבור (לפי תדריך תכנון להקצאות קרקע לצרכי ציבור)

א. נתוני בסיס:- גודל משפחה:

- נתון הבסיס לניתוח פרוגרמטי של "אוכלוסיה יהודית כללית" נע בין 4.0 נפש (ליישוב חדש) ל- 3.5 (ליישוב ותיק). לאוכלוסיה דתית עומד על בין 4.5-4 נפש.
 ב. נתוני למ"ס עכשוויים למושב מדרך עז מציגים גודל ממוצע של 4.2 נפשות.
 ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
 - מגורים קיימים (תחום ג/במ/153 + ג/19675): גודל משפחה 4.2 נפש.
 - שכונה חדשה (תחום ג/במ/25+153 מגרשים שלא מומשו) + יח"ד שלישית
 - נחלות: גודל משפחה 4.5 נפש.



1.1.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה וגודל שנתון (באכלוס מלא):

- קיים: 209 יח"ד (166+43) X 4.2 נפש = 878 נפש. (83 נחלות + 43 מגרשים)
 - קיים בג/במ/153: 182 יח"ד (157+25) X 4.5 נפש = 819 נפש.
 - מוצע בתכנית ליח"ד שלישית-83 יח"ד = 374 נפש
 - לכלל המושב = 2071 נפש.
 - גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 2071 = 46 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור בישוב ותיק: 46.49 דונם.
 - יעוד שטח למבני ציבור בשכונה חדשה: 9.30 דונם.
 - יעוד שטח ציבורי פתוח בישוב ותיק: 28.12 דונם.
 - יעוד שטח ציבורי פתוח בשכונה חדשה: 41.36 דונם.
 - יעוד שטח לספורט ונופש: 42.63 דונם.
 -



1.1.4 דרישות פרוגרמטיות והקצאות קרקע (ביעודי קרקע קיימים/ מוצעים)

מבנה ציבור	מתחם מאושר (לפי ג/ 12142 + קיים 11840)	קיים
בי"ס יסודי (א'-ו')	קיים במסגרת המועצה האיזורית יתכן וידרש בית ספר יסודי דתי (היה קיים בשטח זה בעבר)	קיים
בי"ס תיכוני	קיים במסגרת המועצה האיזורית	קיים
כיתות גן (טרום חובה / חובה)	6 כיתות / 4 דונם	קיים, דרוש תוספת 2 כיתות
מועדון ציבורי	1	1 מבנה קיים ידרש בעתיד נוסף או הגדלת הקיים
בית כנסת	2 מבנה / 1.5 דונם	קיים, ידרש נוסף
מרפאה	0.5 / 1 דונם	1 קיים (ניתן לשלב נוסף במבנה ציבורי)
מועדון נוער	1 / 1 דונם	מועדון נוער קיים
מבנה רב תכליתי לחוגים	3 / 1 דונם	ידרש מבנה לכלל האוכלוסיה כולל מתקני ספורט
סיפריה	0.5 / 1 דונם	1 מבנה קיים
מזכירות	0.5 / 1 דונם	1 קיים
משרדי הנהלת הקהילה	0.5 / 1 דונם	1 קיים
מועדון יום לקשיש	0.5 / 1 דונם	דרוש



מען לדואר: מושב ציפורי 12
 מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים

טלפקס: 04-6456678

מייל: itay@zehavy.com



1 קיים	1 / 0.5 דונם	ארכיון
1 קיים	2 / 1.5 דונם	מקווה
דרוש נוסף		
דרוש	1 / 1.5 דונם	בית מדרש
1 קיים	1 / 1.0 דונם	שרותי דואר/צרכניה וכד'
דרוש נוסף		

1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :



- א. 4.2 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/במ/153.
 ב. 4.5 נפשות בתחום תכנית מאושרת ג/במ/153 כמפורט בס' 1.1.1 לעיל.
 ג. 4.5 נפשות בתכנית הכוללת יח"ד שלשית בכל נחלה.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 209 יח"ד X 4.2 נפש
 ב. קיים : 182 יח"ד X 4.5 נפש
 מוצע : 83 יח"ד בנחלות X 4.5
 = 878 נפש. (83 נחלות + 43 מגרשים)
 = 819 נפש. (182 מגרשים מאושרים).
 = 374 נפש בנחלות (יח"ד שלשית)

1.2.2 שצ"פים- דרישות פרוגרמטיות והקצאות קרקע (ביעודי קרקע קיימים/ מוצעים)

מפתח להקצאה לשצ"פים שכונתיים : 10 מ"ר לנפש.



מוצע בתוכנית חדשה		מתחם מאושר ובנוי כולל הרחבות (לפי ג/במ/153 + ג/19675)	
קיים בתכנית	נדרש	קיים	נדרש
69.48 ד' מאושרים	374 נפש X 10 מ"ר 3.740 דונם	28.12+41.36 = 69.48 ד'	1697 נפש X 10 מ"ר 16.970 דונם

א. ניכר כי לישוב עודף שטחי ציבור

* יש לציין כי חלק משטח הספורט המאושר בישוב וכן חלק משצ"פ ומבני ציבור אינו ניתן לניצול מלא עקב מעבר תוואי ערוץ ניקוז לפי תמ"א 34 וערוצי ניקוז משניים וכן עקב מגבלות רשות העתיקות.



מען לדואר : מושב ציפורי 12
 מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
 מלפקס: 04-6456678
 מייל: itay@zehavy.com

2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב מדרג עז מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/במ/153 + ג/19675 + יח"ד שלישית בנחלות) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם שטחים פוטנציאליים לבניה שלא מוצו.

כמו כן קיימים שמושים ציבוריים משותפים ברמת ישובי האשכול כגון אשכול גני ילדים בקיבוצי הסביבה, מרפאות, חוגים במועצה מגידו ועוד. (במסגרת תכנית כוללת יש לתכנן את פיזור/שיתוף והקמת אשכולות משותפים לצרכי ציבור כגון מועדוני קשישים ופעילות לגיל השלישי באשכול אחד וכד').

בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 4.5 נפש, כאשר מרבית יח"ד הנוספות הינם בנחלות- בתחום התכנית המוצעת, תאוכלס במשפחות צעירות, כך שצפוי לאורך ציר הזמן שגודל המשפחה יפחת ובמיוחד כמות הילדים בשנתונים בהם נדרש להקצות מבני חינוך ברמה השכונתית (גני ילדים וכד'). כמו כן בישוב הותיק האוכלוסיה מתבגרת, ובכך פוחת גודל משפחה לפחות מהממוצע (ראה נתוני למ"ס המצביעים על 3.5 נפשות כיום).

בנוסף קיימים צרכים ציבוריים המיוחדים לישוב זה שטרם נבחנו (בית מדרש/ בי"ס יסודי דתי וכד').

בנוסף במסגרת תכנית חדשה שנערכת ע"י משרדנו ביזמת משה"בש מחוז חיפה, אנו מוסיפים שטחים למבני ציבור בשכונה המזרחית המיועדת לרה-תכנון, פארק ציבורי בשטח עתיקות והקטנת שצ"פ מיותר בשכונה חדשה, הכל בתיאום עם צוות התכנון של התכנית הכוללת.

לאור בדיקה זו עולה הצורך לבחון היבטים אלה מול המועצה והישוב ולקבל החלטות לגבי עודף שטחי ציבור ושינוי יעודם למגורים או שטח חקלאי או פארק ציבורי במקום שבו קיימים ממצאי עתיקות. בדיקה זו נעשית כעת במסגרת התכנית החדשה של משהב"ש יחד עם צוות הכוללת.

זהבי איתי-אדריכל
אדריכלות ובינוי ערים



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
מלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com