

חוק התכנון והבניה – 1965

תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון מס' תמ"מ 9/2, שינוי מס' 13 - שיבולת

הוראות התכנית



יו"ר המועצה הארצית
לתכנון ובנייה

מינהל התכנון	
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965	
תכנית מתאר מחוזית	
עותק מאושר למתן תוקף	
מועצה ארצית	
אפשרה בישיבת:	
מס':	687
מתאריך:	2.5.2023

יולי 2023

דברי הסבר:

מטרת התכנית היא קביעת שטח בייעוד יישוב כפרי קהילתי ליישוב חדש "שיבולת" בתחום המועצה האזורית גליל תחתון, בצמוד ליישוב בית רימון ומצפון מזרח לו. תכליתו של היישוב החדש היא מתן מענה לאוכלוסייה עם מוגבלות בשילוב האוכלוסייה הכללית במסגרת קהילתית אחת. תכנונו יכלול התייחסות לתנאים הנדרשים להבטחת מטרה זו, תוך יצירת שותפות במרחב הציבורי, שילוב אנשים עם מוגבלות בכל חלקי היישוב, והבטחת שילוב זה ממועד הקמת היישוב ולאורך זמן. עוד קובעת התכנית היקף של 350 יח"ד ליישוב וכי הצפיפות הממוצעת נטו ביישוב לא תפחת מ-4 יח"ד לדונם.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון, מס' תמ"מ 9/2, שינוי מס' 13 - שיבולת (להלן "התכנית" או "תכנית זו").

2. שטח התכנית:

כ-430 דונם, כמתוחם בקו הכחול בתשריט.

3. מקום התכנית:

מחוז: הצפון

נפה: יזרעאל

מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון

רשות מקומית: גליל תחתון

ישוב: שיבולת

4. תחום התכנית:

חלקי גושים: 16591, 16592, 16593, 16594, 16599, 16600

5. מגיש התכנית:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז הצפון.

6. מסמכי התכנית:

6.1 הוראות הכוללות 5 עמודים (להלן: "ההוראות").

6.2 תשריט ייעודי קרקע – שינוי מס' 13 – שיבולת, הערוך בקנה מידה 1:50,000.

6.3 תשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח – שינוי מס' 13 – שיבולת, הערוך בקנה מידה 1:50,000.

ההוראות והתשריטים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו וייקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו הוראות התכנית על תשריטי התכנית. במקרה של סתירה בין תשריטי התכנית, יגבר תשריט יעודי הקרקע על תשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח.

7. מטרת התכנית:

7.1 קביעת שטח בייעוד יישוב כפרי קהילתי ליישוב חדש "שיבולת" בצמוד לבית רימון, עבור קהילת מגורים המשלבת אוכלוסייה עם מוגבלות.

7.2 קביעת הוראות לעריכת תכנית מקומית להקמת היישוב, תוך התייחסות לעניין שילוב אוכלוסייה עם מוגבלות, קביעת מספר יחידות הדיר ביישוב והוראות לעניין צפיפות המגורים.

8. יחס לתכניות אחרות:

8.1 על תכנית זו יחולו הוראות תמ"מ 9/2 על שינוייה (להלן: "התכנית הראשית").

- 8.2 במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הראשית, יגבר הקבוע בתכנית זו.
- 8.3 על תכנית מקומית שאושרה קודם תחילתה של תכנית זו או שהוחלט על הפקדתה קודם אישורה של תכנית זו יחול סעיף 10.2 לתכנית הראשית, בשינויים המחוייבים.

9. הוראות התכנית הראשית יתוקנו כלהלן:

- 9.1 בסעיף 1.3 בתכנית הראשית, אחרי ס"ק 1.ב(14) יבוא:
ב(15) שינוי מס' 13 – שיבולת.
- 9.2 בסעיף 1.3 בתכנית הראשית, אחרי ס"ק 1.ג(14) יבוא:
ג(15) שינוי מס' 13 – שיבולת.
- 9.3 בסעיף 4.2 בתכנית הראשית, נוסח ס"ק 2 יעודכן לניסוח הבא:
- ”
2. תכנית מקומית, בתחום שינויי התמ"מ המפורטים בטבלה בסעיף 3 להלן, הגובלת בשטח מוגן כהגדרתו בתמ"א 1 תכלול התייחסות לממשק בין השטח המוגן לבין השטח המיועד לבינוי, ובכלל זה שמירה על חיץ בתחום שטח הבינוי, ככל הנדרש.

”

- 9.4 בסעיף 4.2 בתכנית הראשית, ס"ק 3, בטבלה לאחר שורה 1 יבוא:

”

שינוי מס' 13	שיבולת	2
--------------	--------	---

”

- 9.5 בסעיף 6.2.3 בתכנית הראשית, ס"ק 2, בטבלה לאחר שורה 3 יבוא:

”

4	שיבולת	שינוי מס' 13 – שיבולת	א. בתכנית מקומית הכוללת מגורים: - צפיפות המגורים נטו לא תפחת מ-3 יח"ד לדונם וצפיפות המגורים הממוצעת נטו לא תפחת מ-4 יח"ד לדונם. - יקבע תמהיל מגוון של גדלי מגרשים ושל גדלי יח"ד.
---	--------	-----------------------	--

”

- 9.6 בתכנית הראשית לאחר סעיף 6.2.3 ס"ק 2 יבוא:
- ”3. בנוסף על הקבוע בסעיף קטן 2 לעיל, על היישוב שיבולת המוצע בשינוי מס' 13 יחולו גם ההוראות הבאות:

3.1. תנאי להפקדת תכנית מקומית ליישוב, הכוללת תוספת יח"ד, הוא שלפחות 20% מהמגרשים המאפשרים שימוש של מגורים, לרבות לאוכלוסייה עם מוגבלות, יקבעו בייעוד ציבורי למטרת מעון למגורים של אוכלוסייה עם מוגבלות. מוסד תכנון הדן בתכנית מקומית כאמור יהיה רשאי, לקבוע לגבי עד מחצית ממגרשים אלה, כי ניתן לייעדם למגורים ובלבד ששוכנע

כי במגורים אלה תשולב אוכלוסייה עם מוגבלות. זאת, לאחר שהונחו בפניו המסמכים הבאים :

3.1.1. מסמך המפרט את התנאים הקנייניים בנוגע לאכלוס הישוב, מעת ההקמה ולאורך זמן. המסמך יכול מתווה מקיף המתייחס לעקרונות, לדרכי פעולה ואפשרויות להקצאת קרקע ביישוב עבור אוכלוסייה עם מוגבלות. המסמך יפרט נושאים של שלביות, אפשרויות לפיקוח ומנגנון נלווה לתכנית, אשר יבטיח את שילוב האוכלוסייה עם המוגבלות ממועד הקמת היישוב ולאורך זמן.

3.1.2. מסמך המפרט את הקריטריונים על פיהם יקבע מיהם האנשים עם המוגבלות שיקלטו. 3.2. תכנית מקומית בתחום היישוב תקבע הוראות שיבטיחו שהיישוב יתוכנן כיישוב מוטה נגישות באופן שיאפשר קליטה של אוכלוסייה עם מוגבלות. היישוב ייתן מענה לאוכלוסייה עם מוגבלות בתכנון שטחי הציבור ומבני הציבור, שבילי הגישה, המעברים וכיוצ"ב, כך שיתאפשר תפקוד משולב ורציף בין כל שטחי היישוב. תכנון כאמור יחול על כל היישוב ולא רק על אזורים מסוימים בו, כך שאוכלוסייה עם מוגבלות תשולב בכל שטחו. מגרשי המגורים לאוכלוסייה עם מוגבלות ישולבו בכל שטחי היישוב.

3.3. מוסד תכנון הדין בתכנית מקומית, ייתן עדיפות לתכנית הנשענת על תשתיות הנדסיות, חברתיות וכלכליות קיימות ביישוב בית רימון, תוך טיוב הממשק בין היישוב החדש לבין קיבוץ בית רימון.

3.4. תכנית מקומית תשאף לאיזון סביר בין הצרכים של היישוב הייחודי לבין עקרונות הפיתוח במרחב הכפרי של מחוז צפון, תוך שמירה על ערכי טבע ושטחים פתוחים בתוך כתם היישוב, בסמוך ומחוצה לו.

3.5. בתכנית המתאר המקומית ליישוב תקבע שלביות התכנון והפיתוח, תוך העדפה לתחילת הפיתוח בשטח שבצמידות לבית רימון כלפי מזרח. כל שלב יכול מענה לאוכלוסייה עם מוגבלות באופן שיבטיח את שילוב אוכלוסייה זו ביישוב, ממועד הקמת היישוב ולאורך זמן. המעבר משלב לשלב יותנה בהשלמת מתן היתרים לחלק משמעותי מהשלב הקודם, בדגש על יח"ד לאוכלוסייה עם מוגבלות."

9.7. בנספח מס' 2 לוח מספר יחידות הדיור ביישובים כפריים/קהילתיים בתכנית הראשית, אחרי שורה 36 יבוא :

”

36א	13א	שיבולת	350	
-----	-----	--------	-----	--

”