

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0975888

כפר יחזקאל - תכנית כוללת למגורים - ג/ 26480



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/05/2024

לאשר את התוכנית

27/06/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005139294/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו, שהוכנה ביוזמת המושב, באה להסדיר את הנושאים הבאים:

בתכנית מוצעת תוספת של כ- 151 יח"ד לפי פירוט הבא:
 4 נחלות חדשות (12 יח"ד) בהתאם לתמ"א 35, סעיף 8.1.3 (4) א' 1,
 146 יח"ד נוספת המותרת בנחלות שהיו מאושרות ביום אישור תמ"א 35 שינוי ב'.
 ביטול 7 יח"ד שהיו מאושרים במגרשי מגורים (163-160, 154-152).

העתקת נחלה מס' 195.
 העתקת מגרש מגורים מס' 22002 לחלקו הצפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

הקצאת מגרשים למגורים מתוך השטחים המיועדים למגורים בתחום הנחלות ומתן הנחיות המאפשרות פיצול מגרשים מתוך הנחלה.

התכנית כוללת מנגנון המאפשר מימוש פיצול מגרשי מגורים מתוך הנחלות לפי קצב ביקושים לאורך זמן, מבלי להידרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה. מנגנון זה מתבסס על קביעת הוראות וזכויות בנייה לפיצול יח"ד מנחלה, כשהמימוש מותנה בהכנת תכנית בינוי מפורטת בסמכות ועדה מקומית, ובמקרה של צורך בפיצול מגרש מנחלה, גם באמצעות תשריט חלוקה.

הסדרת של דרך קיימת בגבול הצפוני של התכנית.

שינוי יעוד קרקע ממגורים בישוב כפרי למבנים ומוסדות ציבור על מנת להסדיר מקלטים קיימים.

תכנית זו משתלבת בתכניות כוללות של המושב, נשענת על תשתיות מתוכננות וקיימות, תואמת את מדיניות המושב ואת עקרונות תמ"א 35, ומהווה שינוי לתכניות המקומיות החלות על המקום.
 התכנית מפרטת וקובעת ייעודי קרקע ושימושים שונים בתחום רקמה פיסית וחברתית קיימת, בתאום, בהסכמה ובשיתוף הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

נחלה חקלאית מתחלקת ל-3 ייעודי קרקע כשמספר הנחלה המקורית מופיע בכל תאי השטח השייכים לאותה נחלה כמפורט להלן:

מספר תא שטח למגורים בישוב כפרי הוא 1000 + מספר הנחלה.

מספר תא שטח לקרקע חקלאי הוא 2000 + מספר הנחלה.

מספר תא שטח מגורים א' (מגרש מפוצל) הוא 3000 ו-4000 + מספר הנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

כפר יחזקאל-תכנית כוללת למגורים- ג/ 26480

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

204-0975888

מספר התכנית

2,206.945 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	הגלבוע
קואורדינאטה X	233938
קואורדינאטה Y	719140

1.5.2 תיאור מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז צפון, בתחום שיפוט המועצה האזורית גלבוע, וכוללת את השטח הבנוי של מושב כפר יחזקאל המצוי מצפון לדרך מס' 71 ומערבית לקיבוץ גבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: כפר יחזקאל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר יחזקאל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20593	מוסדר	חלק		34, 44, 51, 53-54, 56, 58, 78, 93
23085	מוסדר	חלק	171, 178, 186, 214-226, 238-247	123, 142, 161
23086	מוסדר	חלק	74-75, 81, 83-84, 97-101, 124, 127, 129, 131, 143, 150-157, 159	76-80, 82, 125
23087	מוסדר	חלק	45-46, 49-50, 64-65, 73-76, 81-82, 85, 95, 117, 139-157	48
23089	מוסדר	חלק	76, 83, 94, 120-122, 124-135	52, 80
23088	מוסדר	כל הגוש	29, 46, 66, 75, 83, 90-98, 100-108, 110	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23090	מוסדר	כל הגוש	59, 86, 96-97, 101, 103-104, 106-107, 109-110, 112, 114, 118-120, 122-123, 125-128, 130, 132, 135-138, 140-143, 145-146, 153-158, 161-162, 164-165, 167-177	



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



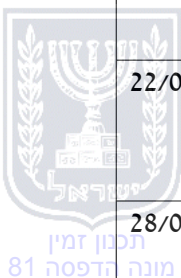
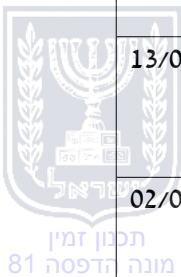
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/35/1/ב</u>	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
<u>תמא/38</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
<u>תתל/2/6/13</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/2/6/13. הוראות תכנית תתל/2/6/13 תחולנה על תכנית זו.	5587			05/10/2006
<u>תממ/2/9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/21904</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
<u>ג/20259</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/20259. הוראות תכנית ג/20259 תחולנה על תכנית זו.	6640	7286		06/08/2013
<u>204-0263434</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 204-0263434	7309	8965		27/07/2016



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בתחום הקו הכחול של התכנית זו.				
<u>204-0299982</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 204-0299982 בתחום הקו הכחול של התכנית זו	7640	2254		13/12/2017
<u>204-0375675</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 204-0375675 בתחום הקו הכחול של התכנית זו	7994	2812		20/11/2018
<u>204-0601732</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 204-0601732 בתחום הקו הכחול של התכנית זו	8801	5566		06/04/2020
<u>204-0612317</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 204-0612317 בתחום הקו הכחול של התכנית זו	9096	8793		14/09/2020
<u>ג/ 1760</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 1760 בתחום הקו הכחול של התכנית זו	2606	1108		21/02/1980
<u>ג/ 4508</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 4508 בתחום הקו הכחול של התכנית זו	3295	1264		23/01/1986
<u>ג/ 8184</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 8184 בתחום הקו הכחול של התכנית זו	4895	4028		21/06/2000
<u>ג/ 8251</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 8251 בתחום הקו הכחול של התכנית זו	4431	4247		28/07/1996
<u>ג/ 11664</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 11664 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	4958	1550		08/02/2001
<u>ג/ 12331</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 12331 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	5051	1352		04/02/2002
<u>ג/ 12342</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 12342 בתחום הקו הכחול של התכנית זו	5705	4013		20/08/2007
<u>ג/ 12330</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 12330 בתחום	5028	303		01/11/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הקו הכחול של התכנית זו.				
<u>12932 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 12932 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	5166	1834		13/03/2003
<u>13311 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 13311 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	5270	1811		02/02/2004
<u>14405 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 14405 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	55930	460		08/11/2006
<u>14988 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 14988 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	5511	2405		27/03/2006
<u>14989 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 14989 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	5643	2097		22/03/2007
<u>14990 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 14990 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	5567	4675		22/08/2006
<u>15571 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 15571 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	5570	4760		28/08/2006
<u>19468 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 19468 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	69110	716		06/11/2014
<u>21242 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 21242 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	6854	7329		10/08/2014
<u>21281 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 21281 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	6942	1832		15/12/2014
<u>21291 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 21291 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	6979	3175		02/02/2015
<u>ג/ גל/ מק/ 25</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ גל/ מק/ 25 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	5254			08/12/2003
<u>ג/ גל/ מק/ 48</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ גל/ מק/ 48 בתחום הקו הכחול של התכנית זו.	5605	902		17/12/2006



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		התכנית זו				
<u>ג/ גל/ מק/ 66</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ גל/ מק/ 66 בתחום הקו הכחול של התכנית זו	5285			24/03/2004
<u>ג/ גל/ מק/ 91</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ גל/ מק/ 91 בתחום הקו הכחול של התכנית זו	5689	3434		05/07/2007
<u>ג/ גל/ מק/ 95</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ גל/ מק/ 95 בתחום הקו הכחול של התכנית זו	5848			11/09/2008
<u>ג/ גל/ מק/ 173</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ גל/ מק/ 173 בתחום הקו הכחול של התכנית זו	6629	6893		17/07/2013

הערה לטבלה:

במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית קודמת מאושרת, יגברו הוראותיה של התכנית המקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס אייזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אילן פליקס אייזן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אילן פליקס אייזן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת שטחים וכמות יח"ד במגרשי מגורים ונחלות	14: 06 23/06/2024	אילן פליקס אייזן	26/06/2023	1		רקע	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	10: 12 13/06/2024	אילן פליקס אייזן	21/05/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	11: 34 12/09/2021	אילן פליקס אייזן	09/09/2021	11	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	הוראות לנספח עצים בוגרים	11: 20 01/11/2023	מירב רוזן	02/09/2021	7		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים בוגרים	08: 06 18/06/2024	מירב רוזן	02/09/2021	1	1: 1250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה- גליון 1	15: 26 23/06/2024	אריה צור	07/09/2020	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה- גליון 2	15: 27 23/06/2024	אריה צור	07/11/2020	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה- גליון 3	15: 27 23/06/2024	אריה צור	07/09/2020	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	סקר אתרי מורשת	10: 31 17/10/2021	נעה שק	24/05/2021	86		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מים וביוב גליון 1	10: 52 16/06/2024	ענבל אברהם	21/05/2021	1	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	נספח מים וביוב גליון 2	10: 53 16/06/2024	ענבל אברהם	21/05/2021	1	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	נספח בחינת כושר נשיאה- מים וביוב	09: 17 09/01/2024	ענבל אברהם	21/05/2021	15		רקע	תשתיות
לא	נספח ניקוז	08: 06 18/06/2024	רפי הלוי	14/05/2021	35		רקע	ניקוז
לא	נספח חשמל	09: 05 16/06/2024	חיים שטאוברג	25/05/2021	1	1: 2500	רקע	חשמל
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	12: 35 31/10/2021	אורי דור	18/05/2021	28		רקע	סקר סייסמי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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
	אחר			כפר יחזקאל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית	כפר יחזקאל	כפר יחזקאל		04-6531112	04-6531985	k.yehezkel1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כפר יחזקאל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית	כפר יחזקאל	כפר יחזקאל		04-6531112	04-6531985	k.yehezkel1@gmail.com

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	אילן פליקס אייזן		א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	11804	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)		04-6778733		inbaleng@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סייסמולוג	גיאולוג	אורי דור		אורי דור - גיאולוגיה לתכנון והנדסה	בית קשת	(2)		052-5914033		ory@orydor.com
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	רפי הלוי	11111	נהרא ופשטיה בע"מ	משגב עם	(3)		04-9909008	04-9909008	rafi.halevi@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אריה צור	26608	אריה צור מהנדסים בע"מ	רמת גן	(4)	30	03-7510112	03-7510116	office@ariezur.com
אדריכלית	סוקר עצים	מירב רוזן	00108556		כרמיאל	(5)		04-9580113	04-9580113	merav@meravrozen.co.il
מודד מוסמך	מודד	חיים שבח	584	רותם-שבח, חברה למדידות, תכנון וייזום בניה בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot-shev@zahav.net.il
מהנדס חשמל	יועץ	חיים שטאוברג	21964		בני ברק	בן גוריון דוד (6)	17	03-6197582		Office@gash-elec.co.il
יועצת שימור	יועץ	נעה שק		נעה שק	חיפה	(7)	א	052-8797357		noa.schek@gmail.com

(1) כתובת : גליל התחתון.

(2) כתובת : בית קשת.

(3) כתובת : 20155 יעד, ד. משגב.

(4) כתובת : תובל 30, רמת גן.

(5) כתובת : ת.ד. 22051 כרמיאל 21926.

(6) כתובת : בן גוריון 17, בני ברק.

(7) כתובת : רחוב בית אל 16 חיפה 3456126.

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
שימושי פל"ח	<p>שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) בהתאם לרשימת השימושים בקבוצות להלן:</p> <p>1. קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. <p>2. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: מחלבה, מגבנה, מיצים, יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לפעילות החקלאית בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתקן באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן: אחסון תיירותי (בהתאם לתקני הפיסיים לתכנון של משרד התיירות) הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתקנים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתקן במקצועות כגון:</p>

מונח	הגדרת מונח
	<p>אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.</p> <p>שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> <p>1. גרריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית.</p> <p>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי וקידומו.</p> <p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחד במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>

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

שינויים ותוספות במושב כפר יחזקאל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הקצאת מגרשים למגורים מתוך השטח המיועד למגורים בנחלה.

ב. הגדלת שטח המגורים בנחלה.

ג. קביעת מנגנון המאפשר מימוש פיצול מגרשים בנחלות.

ד. קביעת זכויות בניה, שימושים והוראות בינוי.

ה. ביטול 7 מגרשי מגורים.

ו. בתכנית מוצעת תוספת של כ - 151 יח"ד לישוב בו מאושרות 585 יח"ד מתוכם 150 יח"ד קטנות.

ז. העתקה נחלה מס' 195.

ח. העתקת מגרש מגורים מס' 22002 ממרכז הישוב לחלקו הצפוני תוך הגדלת שטח למבני ומוסדות ציבור.

ט. הסדרת ייעודי קרקע למקלטים ציבוריים הקיימים בתחום נחלות.

י. עדכון גבולות המגרשים במרכז הישוב לפי מצב קיים בשטח.

יא. הגדלת שטח למבני ומוסדות ציבור במרכז הישוב על חשבון מגרש מעותק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

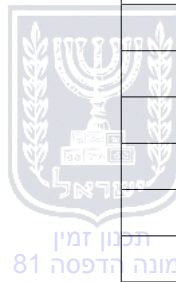
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10, 100 - 109, 11, 110 - 115, 117 - 119, 12, 121 - 129, 13, 130, 131, 132, 133, 1341, 136 - 139, 14, 141, 142, 144, 145, 1461, 147, 148, 15, 150, 151, 155 - 159, 2, 19 - 20, 22, 22002, 24 - 29, 3, 30, 3002, 3003, 3005 - 3011, 3013 - 3016, 3018, 3020, 3023 - 3025, 3027, 3028, 3030 - 3035, 3041, 3042, 3044, 3046 - 3046, 3055 - 3057, 3058, 3060, 3061, 3063, 3064, 3066, 3068, 3069, 3072, 3074 - 3076, 3076, 3078 - 3080, 31, 3181 - 3184, 3187, 3188, 3190 - 3194, 3196, 3198, 3199, 32, 3204, 3206 - 3216, 3218, 3219, 3222, 3223, 3226 - 3230, 3232 - 3234, 3237, 3240 - 3244, 33 - 38, 4, 4009, 4031, 4054, 4063, 4206, 4244, 43 - 49, 5, 58 - 60, 64 - 67, 69, 7, 70 - 74, 76, 77, 78, 79, 8, 80 - 89, 9, 91, 94 - 99
מגורים בישוב כפרי	1001 - 1080, 1181 - 1194, 1196 - 1251
מתקנים הנדסיים	801 - 805
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 413
קרקע חקלאית	20002 - 20009, 2001, 20010 - 20019, 2002, 20029 - 20031, 2003, 20037 - 20039, 2004, 20040 - 20044, 20049, 2005, 2019 - 20198, 2019, 2020 - 2024, 20242, 2025, 2080 - 21005, 2181 - 2194, 2196 - 2251, 901, 902, 904 - 907
שטח פרטי פתוח	702 - 734
נחל/תעלת נחל	20001
דרך מאושרת	601 - 603, 604 - 607, 624, 626, 636 - 638, 640 - 642
דרך מוצעת	632, 644
דרך משולבת	604 - 606, 625, 627 - 631, 633 - 635, 639, 643

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401, 404, 410, 411
בלוק מבנה לשימור	מגורים בישוב כפרי	1041
בלוק מבנה לשימור	קרקע חקלאית	2029
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	723
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	3192
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	1192
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	1191, 1192
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	3192
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1190, 1192, 1199, 1242
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	20033, 2029, 2076
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	404
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	607, 610
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	1029
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	20004, 20006 - 20008, 20012, 20014, 20016, 20018, 20029, 20032 - 20037, 20040 - 20043, 2028, 2029, 2040, 901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	722, 707
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	413, 404
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1001 - 1008, 1010 - 1030, 1032 - 1048, 1050 - 1055, 1053 - 1062, 1064 - 1080, 1081 - 1181, 1194 - 1196 - 1205, 1207 - 1243, 1245 - 1251
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	20025, 20039, 2005, 2010, 2024, 20242, 2040, 2049, 2055, 2068, 2182, 2241, 901, 902, 904 - 907
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	722
זכות מעבר	דרך מאושרת	612
זכות מעבר	מגורים א'	3206
זכות מעבר	מגורים בישוב כפרי	1207
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	602, 603, 638
חורשה להעתקה	מגורים א'	3191, 3244, 4244
חורשה להעתקה	מגורים בישוב כפרי	1191, 1191, 1244, 1245, 1247, 1248
חורשה להעתקה	קרקע חקלאית	2244, 2245, 2247
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	622
חורשה לכריתה	מגורים בישוב כפרי	1232 - 1235, 1249, 1250
חורשה לכריתה	קרקע חקלאית	20019, 2234, 2235, 2249, 2250
חורשה לשימור	דרך מאושרת	614
חורשה לשימור	דרך מוצעת	644
חורשה לשימור	מגורים בישוב כפרי	1251
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	20049, 2251
קו מים 3" ומעלה	נחל/תעלת נחל	20001
שימור נופי	דרך מאושרת	607, 609 - 611, 614 - 616, 619,623, 624
שימור נופי	דרך משולבת	635, 639
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 413
שימור נופי	מגורים א'	117, 119, 121 - 123, 129, 1301, 131, 132, 1321, 133, 1341, 136 - 139, 141, 142, 144, 145, 1461, 1462, 147, 148, 17, 3002, 3003, 3005 - 3011, 3013 - 3015, 3018, 3020, 3023 - 3025, 3027, 3030 - 3035, 3049 - 3055, 3057, 3058, 3060, 34, 4009, 4031, 4054, 6, 67
שימור נופי	מגורים בישוב כפרי	1001 - 1014, 1016 - 1036, 1049 - 1060
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	719 - 724, 726



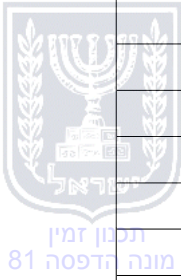
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למבני משק ומבנים חקלאיים	80,663	3.66
דרך מאושרת	151,260	6.85
דרך מוצעת	1,576	0.07
דרך משולבת	4,944	0.22
מבנים ומוסדות ציבור	36,382	1.65
מגבלות בניה ופיתוח	36,134	1.64
מגורים	2,212	0.10
מגורים א'	102,075	4.63
מגורים ב'	365,545	16.56
מגורים בישוב כפרי	119,664	5.42
מתקנים הנדסיים	883	0.04
נחל/ תעלה/ מאגר מים	13,920	0.63
קרקע חקלאית	1,250,717	56.67
שביל	81	0
שטח פרטי פתוח	40,276	1.83
שטח ציבורי פתוח	613	0.03
סה"כ	2,206,945	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	139,442.95	6.32
דרך מוצעת	9,613.85	0.44
דרך משולבת	5,998.64	0.27
מבנים ומוסדות ציבור	37,613.05	1.70
מגורים א'	156,315.08	7.08
מגורים בישוב כפרי	502,681.75	22.78
מתקנים הנדסיים	1,303.63	0.06
נחל/תעלת נחל	13,920.18	0.63
קרקע חקלאית	1,284,649.8	58.21
שטח פרטי פתוח	55,410.06	2.51
סה"כ	2,206,948.98	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה למגורים. בנוסף בתא שטח מ' 1341 תותר יחידות אירוח ובריכה טיפולית מסחרית לפי תכנית מאושרת למגרש.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית. 2. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. 3. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.
ב	מרתפים
	1. תותר בניית מרתף בכפוף להוראות תכנית זו. 2. חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו, יימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. הדירה שמעליו ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד. 3. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד. 4. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור מתאימים.
ג	חניה
	תותר בניית חניה מקורה. בבנייה כזו לא יופנה שיפוע הגג למגרש השכן.
ד	קווי בנין
	1. קומה תת קרקעית במבנה למגורים לא תחרוג מגבולות הקומה שמעליה ומקווי הבנין. 2. במקרה של מגרש שאינו גובל בדרך, ייחשב קוו בנין קדמי לזה הפונה לשפ"פ גובל. 3. במגרשים הגובלים בדרך משני צידיהם, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך- קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.
ה	תשתיות
	1. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, זרועות לתלית כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה. 2. אנטנות- תותקן אנטנה מרכזית עם חיבורים תת קרקעיים לבתים.
4.2	מגורים ב' בשוב כפרי
4.2.1	שימושים
	השטח מתוך נחלה חקלאית שבו מותר לבנות מבנים למגורים ב' בשוב כפרי ומבני משק וכן מותר לקיים פעילות פלי"ח, בהתאם למוגדר בסעיף 1.9 לתכנית זו.

4.2	מגורים ביישוב כפרי
	בתאי שטח מס' 1194-1181, 1251-1196 לא יותרו שימושי פל"ח מקבוצה מס' 1 היות ושימושים אלה מאושרים בשטח אזור חקלאי.
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. ניתן לחלק מגרש ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" ל- שני מגרשים (או יותר). מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרש השני (המפוצל) יישאר אף הוא ביעדו של מגורים באזור כפרי ובו שימוש מגורים בלבד.</p> <p>ב. הגישה למגרש המפוצל תהיה מדרך סטטוטורית, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת).</p> <p>ג. במגרש המפוצל יותר שימוש למגורים בלבד.</p> <p>ד. יוגש תשריט חלוקה הכולל בינוי לאישור הוועדה המקומית. התשריט אינו משנה את ייעודי הקרקע, אלא מחלק את המגרש ומפרט את הבינוי בו בלבד. הייעוד נקבע על פי התכנית המאושרת. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל, גישה וחניה לפי התקן, התייחסות לתשתיות קיימות ונדרשות.</p> <p>ה. זכויות הבניה במגרש המפוצל לפי המפורט בסעיף 5.</p> <p>ו. זכויות הבנייה המותרות במגרש המפוצל יופחתו מזכויות הבנייה המאושרות בכל תא השטח המקורי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח: קבוצות מס' 2 ו-3 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים".</p>
ג	<p>חניה</p> <p>חניה ותחבורה: דרכי גישה פנימיות תבוצענה ע"פ תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.</p> <p>תותר בניית חניה מקורה. בבנייה כזו לא יופנה שיפוע הגג למגרש השכן.</p>
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	<p>מתקנים לחשמל ותקשורת.</p> <p>מתקן לביוב בתא שטח 802.</p> <p>מתקן למים בתא שטח 803.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ופיתוח ע"י הנחיות עיצוב מרחביות של הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>ביוב</p> <p>לא תותר הקמת תחנת שאיבה חדשה לביוב במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים, אלא אם התקבל לכך אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>



<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p> <p>מבנים לצרכי חינוך ותרבות. מבנים לצרכי בריאות, סיעוד ורווחה. מבנים לצרכי דת. מבנים לצרכי ספורט. שטחים לגינון ונטיעות. מתקני משחק. מתקנים הנדסיים. חניות. דרכים ושבילים.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה המבנה נתון בטבלה, כולל מערכות טכניות ומסתור לדוד שמש.</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 404 תותר בנוסף הקמת מבנים לשירותים מסחריים ומחסנים ומתקן איסוף פסולת ישובי.</p>	<p>ב</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>אזור המיועד לשימושים חקלאיים כמשמעותם בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה, כמו כן תותר הקמת חדרי טרנספורמציה. בתאי שטח 2181-2194, 2196-2251 יותרו שימושי פלי"ח מקבוצה מס' 1 כפי שמפורט בסעיף 1.9.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה סימון מהתשריט : תחום השפעה בתחום השפעה של נחל יותרו שימושים לפי תמ"א/1 ובאישור ועדה מחוזית.</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בקרע חקלאית עם הנחיות מיוחדות מותר לבנות מבנים למבני משק לסוגיהם, לרבות גידול ואחזקת בעלי חיים. הוראות ושימושים בתאי שטח 2005,2010,2024,2068 יהיו לפי תכנית ג/21904, כמו כן, יתאפשר שימוש של לולים ללא צורך בתכנית מפורטת נוספת. המבנים החקלאיים יעמדו במרחקי ההצבה של המשרד להגנה"ס ממגורים ומשימושי פלי"ח בתא שטח 2040 מותר להקים רפתות. בתאי שטח 901-907 השימושים המותרים יהיו על פי המותר בקרקע חקלאית כפי שנקבעו בתכנית זו, ובכפוף לכך שלא תותר בשטח זה כל בניה, למעט שטחי חניה, חממות וסככות צל לשימושים חקלאיים, דרכי שירות, דרכים חקלאיות ומתקני תשתית ככל שהם מותרים על פי כל דין. ולאחר תיאום עם רכבת ישראל. תיאסר כל בנייה וחנייה בתחום קו הבניין מדרך 71.</p>	<p>ב</p>

<p>4.5</p> <p>קרקע חקלאית</p>	
<p>4.6</p> <p>שטח פרטי פתוח</p>	
<p>4.6.1</p> <p>שימושים</p>	
<p>א. גינות וחורשות. ב. מתקני משחק. ג. סככות צל. ד. מקלטים ציבוריים. ה. מתקנים הנדסיים. ו. תחנות טרנספורמציה. ז. קווי תשתית. ח. חניות, דרכים ושבילים.</p>	
<p>4.6.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ופיתוח ע"י הנחיות עיצוב מרחביות של הוועדה המקומית.</p>	
<p>ב</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום השפ"פ תובטח זיקת הנאה לתשתיות ולהולכי רגל למגרשים שאינם גובלים בדרך ושהגישה אליהם היא דרך השפ"פ.</p>	
<p>4.7</p> <p>נחל/תעלת נחל</p>	
<p>4.7.1</p> <p>שימושים</p>	
<p>א. תיעול מי נחל. ב. שטחים טבעיים בסביבות נחל. ג. מעברים עיליים לחציית ערוץ הנחל. ד. קווי תשתית. ה. שבילי טיול. ז. דרך מערכת ומרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>	
<p>4.7.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הוועדה המקומית וע"י רשות הניקוז.</p>	
<p>ב</p> <p>תשתיות</p> <p>קווי תשתיות ומים: בתא שטח 20001 בה מסומן רצועה לתכנון קו מי מערכת ע"פ תמ"א 1 יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים.</p>	
<p>4.8</p> <p>דרך מאושרת</p>	
<p>4.8.1</p> <p>שימושים</p>	
<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות. ב. משטחים מרוצפים או סלולים. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. פינות ישיבה. ה. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p>	



4.8	דרך מאושרת
4.8.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	פיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות. ב. משטחים מרוצפים או סלולים. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. פינות ישיבה. ה. קווי תשתיות עליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.
4.9.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	פיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ע"י הנחיות עיצוב מרחביות של הועדה המקומית.
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	א. רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל, רכב וגינון לפי הנחיות של משרד התחבורה. ב. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות. ג. משטחים מרוצפים או סלולים. ד. שטחי גינון ונטיעות. ה. פינות ישיבה. ו. קווי תשתיות עליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.
4.10.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	פיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	3	3	1	2	8.5	1	30	50%			10%	40%	300	24, 22 - 2 - 43, 38 - 51, 49 - 67, 58 - 78, 76 - 96, 94, 89 - 117, 115 - 119 -		מגורים א'	
5	3	3	3	1	2	8.5	1	30	50%			10%	40%	300	,133 - 122, 139 - 136, 142, 141, 145, 144, 148, 147, 1301, 1321, 1461, 1462, 22002		מגורים א'	
5	5	3	3	1	2	(1) 8.5	1	40	285			65	220	300	64, 60, 50 - 69, 66 - 91, 74, 150, 95 - 155, 151 - 159		מגורים א'	
5	3	3	0	1	2	8.5	3	25	35%			10%	25%	300	121		מגורים א'	
5	1	(2) 3	(2) 3		2	8.5	2	50	580			168	412	300	1341		מגורים א'	
5	1	(2) 3	(2) 3		1	4.5			180				180		1341		מגורים א'	
5	1	(2) 3	(2) 3		1	3	2		80				80		1341		מגורים א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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	שימוש	יעוד				
						שטחי סה"כ בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי			
5	3	3	3	1	2	(1) 8.5	1	30	50%			10%	40%	300	,3002 ,3003 - 3005 ,3011 - 3013 ,3016 ,3018 ,3020 ,3023 ,3025 ,3027 3028		מגורים אי'
5	3	3	3	1	2	(1) 8.5	1	30	50%			10%	40%	300	- 3031 ,3035 - 3041 ,3042 ,3044 - 3046 ,3055 ,3057 ,3058 ,3061 - 3063 ,3064 ,3066 ,3068 3069		מגורים אי'
5	3	3	3	1	2	(1) 8.5	1	30	50%			10%	40%	300	,3072 - 3074 ,3076 - 3078 ,3080 - 3181 ,3184 ,3187 ,3188 - 3190 ,3194 ,3196 ,3198 ,3199 3204		מגורים אי'



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

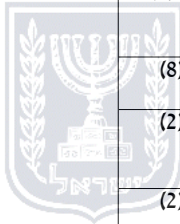


תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	3	3	3	1	2	8.5 (1)	1	30	50%			10%	40%	300	- 3206 ,3216 ,3218 ,3219 ,3222 ,3223 - 3226 ,3230 - 3232 ,3234 ,3237 - 3240 ,3244 3250	מגורים אי'
5	3	3	3	1	2	8.5 (1)	1	30	50%			10%	40%	300	,4009 ,4031 ,4054 ,4063 ,4206 4244	מגורים אי'
5 (6)	3 (7)	5 (6)	5 (6)		2	9	2 (5)	60	35 (4)			10%	25%	300	1010	מגורים בישוב כפרי
8 (8)	8 (8)	8 (8)	8 (8)		1	9		47	47%			5%	42%	15360	2010	קרקע חקלאית
2 (2)	2 (2)	2 (2)	2 (2)		2	8.5	2 (5)	60	35 (4)			10%	25%	300	1018	מגורים בישוב כפרי
2 (2)	2 (2)	2 (2)	2 (2)		2	8.5	2 (5)	60	33.8 (4)			675	1612.5	1024		מגורים בישוב כפרי
2 (2)	2 (2)	2 (2)	2 (2)	1	2	8.5 (9)	1	35	250			50	200	300	3024	מגורים אי'
2 (2)	2 (2)	2 (2)	2 (2)		1	9		60	60%			5%	55%	500	2024	קרקע חקלאית
2 (2)	2 (2)	2 (2)	2 (2)	1	2	8.5 (10)	2 (5)	60	1226			350	876	300	1030	מגורים בישוב כפרי
2 (2)	2 (2)	2 (2)	2 (2)		2	8.5 (10)	11 (11)	60	160				160	2500	1030	מגורים בישוב כפרי
2 (2)	2 (2)	2 (2)	2 (2)		1	13 (13)		100	200				200 (12)	300	1030	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

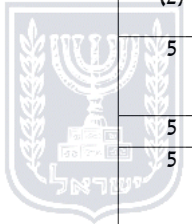


תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (10)	1	30	366	140 (14)	140	2500	1030	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	1	30	366		73	293	733	3030		מגורים אי'
(15)	(15)	(15)	(15)		(15)	(15)		(15)	(15)		(15)	(15)	5000	2030		קרקע חקלאית
5	3	3	3		2	8.5	3 (5)	60	50 (4)		10%	40%	300	1040		מגורים בישוב כפרי
15	3	3	3		1	4.5		60	70%		10%	60%	2500	2040		קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2 (5)	60	35 (4)		10%	25%		1041		מגורים בישוב כפרי
3	3 (7)	3	3		2	8.5 (1)	2 (5)	60	50 (4)		10%	40%	300	1042		מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2 (5)	60	35 (4)		10%	25%	300	1046		מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)		(8)	(8)		(8)	(16)		(16)	(16)	(8)	2046		קרקע חקלאית
5	3	3	3		2	8.5	3 (5)	60	35 (4)		10%	25%	300	1060		מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3		2	8.5	1	25	35%		10%	25%	1000	3060		מגורים אי'
5	(2)	3	3		2	8.5	3 (5)	60	35 (4)		10%	25%	300	1065		מגורים בישוב כפרי
(17) 5	0	5	(17)		2	8.5 (1)	2 (5)	60	35 (4)		10%	25%	300	1068		מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)		1	9		60	60%		10%	50%	10000	2068		קרקע חקלאית



תכנון זמין
ההדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (4)	מתחת לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
3	(18) 3	3	3		2	(1) 8.5	(5) 2	60	(4) 35			10%	25%	300	,1043 ,1044 ,1048 - 1050 ,1052 ,1057 ,1058 ,1061 ,1064 ,1066 ,1069 ,1072 - 1074 1076	מגורים בישוב כפרי
3	(18) 3	3	3		2	(1) 8.5	(5) 2	60	(4) 35			10%	25%	300	- 1078 1080	מגורים בישוב כפרי
3	(18) 3	3	3		2	(1) 8.5	(5) 2	60	(4) 50			10%	40%	300	,1047 ,1049 ,1053 1055	מגורים בישוב כפרי
5	(18) 3	(20) 3	3	1	2	(1) 8.5	(5) 2	60	(19) 50			10%	40%	300	- 1181 ,1184 ,1187 ,1188 - 1190 ,1194 ,1196 ,1198 ,1199 ,1204 - 1207 ,1216 ,1218 ,1219 1222	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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	שימוש	יעוד			
	קדמו	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5	(18) 3	3	3	3	1	2	(1) 8.5	(5) 2	60	(19) 50			10%	40%	300	,1223 - 1226 ,1230 - 1232 ,1234 ,1237 - 1240 ,1243 1250	מגורים בישוב כפרי		
5	(18) 3	3	3	3	1	2	(1) 8.5	(5) 3	60	(19) 50			10%	40%	300	,1185 ,1186 ,1189 ,1197 - 1200 ,1203 ,1205 ,1217 ,1220 ,1221 ,1224 ,1225 ,1231 ,1235 1236	מגורים בישוב כפרי		
5	(18) 3	3	3	3	1	2	(1) 8.5	(5) 3	60	(19) 50			10%	40%	300	,1238 ,1239 ,1245 - 1246 ,1249 1251	מגורים בישוב כפרי		
3	(18) 3	3	3	3		2	(1) 8.5	(5) 1	60	(19) 35			10%	25%	300	,1009 ,1031 ,1054 1063	מגורים בישוב כפרי		
3	(18) 3	3	3	3		2	(1) 8.5	(5) 1	60	(19) 50			10%	40%	300	,1206 1244	מגורים בישוב כפרי		



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	- 2001 ,2004 ,2006 ,2009 ,2011 ,2023 ,2025 ,2029 ,2031 2039	קרקע חקלאית
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	- 2041 ,2045 ,2047 ,2048 ,2050 ,2054 ,2056 ,2067 ,2069 2080	קרקע חקלאית
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	- 20002 ,20029 ,20031 ,20037 ,20040 ,20044 ,20049 ,20198 ,20242 21005	קרקע חקלאית
0	3	(21) 3	(21) 3	1	6	70	70%			5%	65%	2000	- 2181 ,2194 ,2196 2251	קרקע חקלאית	
(22) 5	(22) 5	(22) 5	(22) 5	1	9	25	28%			3%	25%	17858	2005	קרקע חקלאית	
(23) 5	(23) 2	(23) 0	(23) 3	1	9	42	42%			6%	36%	13361	2049	קרקע חקלאית	
5	0	5	5	1	9	60	60%			5%	55%	9782	2055	קרקע חקלאית	
3	3	3	3	1	4.5	60	70%			10%	60%	500	20039	קרקע חקלאית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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	שימוש	יעוד					
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה										
(8)	(8)	(8)	(8)			(8)		(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	902, 901 907 - 904			קרקע חקלאית	
5	5	5	5	1	3	12		50	100%			20%	80%	413 - 401			מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3		1	4		40	100 (24)				100	80	734 - 702			שטח פרטי פתוח
1	1	1	1		1	4		40	50 (25)				50	100	805 - 801			מתקנים הנדסיים

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. במגרשים ביעוד מגורים בישוב כפרי שיפוצלו מהנחלה המקורי זכויות והוראות הבניה יהיו כדלקמן:

גודל המגרשים יהיה 300-500 מ"ר.

שטח עיקרי 160 מ"ר, שטח שירות 40 מ"ר.

תכסית 50%.

קווי הבנין יהיו 5 מ' קדמי או כפי שמשומן ברוזטה בדרך הגובלת, הנמוך מבניהם, ו 3 מ' צדדי ואחורי.

גובה המבנה ומס' הקומות יהיו כפי שנקבע למגרש המקורי.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 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 העברת זכויות בניה ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע באשור הוועדה המקומית ובתנאי שלא יעבור את זכויות הבניה המאושרות.

ד. יחידות האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.

ה. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ו. במקרה של סתירה בין קווי הבנין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים ברוזטות בתחום דרכים שבתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.

ז. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבנין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן.

ח. שטח המים לבריכה פרטית לא יעלה על 50 מ"ר.

ט. גובה המרתפים לא יעלה על 2.20 מ' נטו. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.

י. השימוש המסחרי לא יעלה על 1000 מ"ר סה"כ, בכל תחום התכנית.

כ. במגרשים ביעוד מגורים א' ומגורים בישוב כפרי תותר בניית חנייה בקו בנין צדדי וקדמי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8.5 מ' לגג רעפים. 7.0 מ' לגג שטוח.

(2) לפי תשריט.

(3) 1מ' למגרש מס' 3228.

(4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו שימושי פלח בהיקף של 500 מ"ר לכל נחלה לפי הפירוט הבא: 200 מ"ר שימושים מבוססים על פעילות חקלאית כמפורט בקבוצה מס' 1 בסעיף 1.9, מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בע"ח. 140 מ"ר שימושים מבוססים על פעילות חקלאית כמפורט בקבוצה מס' 2 בסעיף 1.9. 160 מ"ר שימושים תומכים לחקלאים פעילים כולל עד 4 יח"א כמפורט בקבוצה מס' 3 בסעיף 1.9.

(5) בנוסף יח"ד קטנה בגודל של עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד.

(6) קו בניין (למבנים קיימים) בהתאם למצב בשטח מתאריך 2.2.04.

(7) י"ס" עם קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.

(8) בהתאם להוראות התכנית ג/21904 ובכפוף לה.

(9) גג שטוח.

(10) 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.

(11) 4 יח"א.

(12) 200 מ"ר: גידולים חקלאיים, מחסנים לצורך הפעילות החקלאית המקומית, מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית, סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים, ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

(13) גובה 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.

(14) 140 מ"ר שימושים מבוססים על פעילות חקלאית כמפורט בקבוצה מס' 2 בסעיף 1.9.

(15) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות התכנית ג/21904 ובכפוף לה. בהתאם למותר באזור רגישות 6. בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות ליתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמיחה, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף חקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה. בשטח חקלאי יותר גם שימוש לאחסנה חקלאית בהיקף של עד 3000 מ"ר.

(16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם להוראות התכנית ג/21904 ובכפוף לה.

(17) לפי תשריט, קו בניין (למבנים קיימים) בהתאם למצב בשטח בתאריך 22.3.07.

(18) י"ס" עם קרקע חקלאית.

(19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו שימושי פלח בהיקף של 300 מ"ר לכל נחלה לפי הפירוט הבא: 140 מ"ר שימושים מבוססים על פעילות חקלאית כמפורט בקבוצה מס' 2 בסעיף 1.9. 160

מ"ר שימושים תומכים לחקלאים פעילים כולל עד 4 יח"א כמפורט בקבוצה מס' 3 בסעיף 1.9.

(20) 0 מ' מדרך מס' 30 בתא שטח מס' 1191.

(21) י"ס" בהסכמת שכן.

(22) קו בניין (למבנים קיימים) בהתאם למצב בשטח ב-13.3.03.

(23) קו בניין (למבנים קיימים) בהתאם למצב בשטח בתאריך 20.08.06.

(24) תותר הקמת חדרי טרנספורמציה וסככות צל לכל תא שטח באישור הועדה המקומית, עפ"י תכנית פיתוח.

(25) תותר הקמת מבנים באישור הועדה המקומית, על פי תכנית פיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81






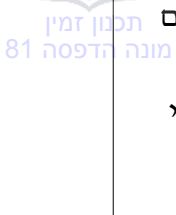
תכנון זמין
מונה הדפסה 81

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר בניה: הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות: התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
2. פל"ח:
 - א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
 - ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
 - ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
 - ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו 3- יינתן רק לבעל זכויות שנחלה המתגורר שנחלה דרך קבע.
 - ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
- ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
3. תנאי למתן היתר בנייה בתחום "מגורים בישוב כפרי" הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.
4. תנאי למתן היתר ליח"א הינו הימצאות מבנה מגורים בתחום "מגורים בישוב כפרי".
5. תנאי להיתר בניה ליח"ד ויח"א שנוספו מכוחה של תכנית זו: פתרון קצה לביוב מאושר העומד בדרישות החוק.
6. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים שנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת שנחלה, פרוט השימושים שנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסנום והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- תנאי לקבלת תעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
7. בדיקת תשתיות:
 - א. בטרם יינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה קיים לפעילות יצרנית נוספת, תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות לאספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
 - ב. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
 - ג. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.

	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p>
<p>8. תנאי להיתר בניה ליח"ד ויח"א שנוספו מכוחה של תכנית זו הסדרת טיפול בשפכי הרפתות לשביעות רצון של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 9. תנאי בהליך הרישוי היועצות עם רשות הניקוז בבקשות להיתר בתחום נחל ופשט הצפה.</p>	
	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי: מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה. ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד', צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותר גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הועדה המקומית.</p>
	<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות. ניקוז: 1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית בהתאם לנספח הניקוז. מפלסי הבינוי יתאימו לטבלאות מפלסי ההצפה ומפלסי הבינוי המופיעים בנספח הניקוז, או פתרון אחר שיתואם עם רשות הניקוז האזורית. 2. באזורים בהם סכנה להצפה מנחל שיזפים או נחל יחזקאל יתוכנן רום המבנים בהתאם למפלסי ההצפה המופיעים בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו או בפתרון אחר שיתואם עם רשות הניקוז האזורית. 3. יש לאפשר חדירת משקעים וניצול מושכל של נגר עילי משטחים בנויים. 4. מי הנגר העילי יטופלו, ככל האפשר, בתחומי המגרשים שבתכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המכבירים את העשרת מי התהום ובאמצעי השהיית נגר כגון: חיבור אטומים, אגנים מסוגים שונים, הבטחת רצועות גינון וכד'.</p>
	<p>6.4 תקשורת</p> <p>קווי טלפון ותקשורת בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>
	<p>6.5 שימור</p> <p>מתחם נופי לשימור: הטבעת במרכז היישוב כמו גם השדרה המוליכה אליו הן עדות לתכנון המקורי של היישוב עיי האדריכל ריכרד קאופמן, וככאלו מסומנות כמתחם נופי לשימור. תנאי לכל בקשה להיתר בניה ולעבודות פיתוח או גינון בתחומי המתחם יהיה דיון בוועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, (להלן "הוועדה לשימור"). הוועדה לשימור תהא רשאית לדרוש עריכת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון כתנאי מקדים לדיון. אם תהא סבורה כי להתערבות המוצעת בבקשה השפעה משמעותית על ערכי המתחם ו/או השפעה ישירה על מבנים סמוכים שסומנו לשימור, תאסר הריסת מבנה שסומן לשימור. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מבנה המסומן לשימור יהיה דיון מקדים בוועדה לשימור לאחר שזו</p>



שימור	6.5
<p>עיינה בממצאי תיק התיעוד שנערך בהתאם להנחיות מנהל התכנון. החלטת הועדה לשימור תובא בפני הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בבואה לדון בבקשה להיתר. מבנים לשימור:</p> <p>כפר יחזקאל, מושב העובדים השני שהוקם ב-1921 עפ"י תכנונו של אדר' ריכרד קאופמן, חודשים ספורים לאחר ייסודו של מושב נהלל, כלול ברשימת "מכלולים כפריים לשימור" בתמ"א 35.</p> <p>בתחום התכנית נמצאים מבנים ומתחמים בולטים המשקפים את תקופת הקמת הישוב והמיועדים לשימור. להלן רשימת המבנים ומתחמים המסומנים בתכנית זו לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 01 - בית הכנסת. 02 - בית העם. 03 - בית הספר. 04 - בריכת מים. 05 - בריכת מים. 06 - סילו בטון. 07 - מבנה מכולת. 08 - מעון לילדי גרמניה. 09 - מחלבה. 10 - עמדת קרבצ'בסקי. 11 - אנדרטת הנצחה. 	
תשתיות	6.6
<p>בדיקת תשתיות וכושר נשיאה: לאחר ניצול של 40% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח' אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועות תשתיות ודרכים. - בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שצ"פ, שטח לרצועת תשתיות, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומבני ציבור, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. 	

<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.7</p>
<p>א. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965, על מבנים אלו ניתן יהיה לאשר המשך קיומו של המבנה, לרבות שינויים ותוספות למבנה קיים הנדרשים להמשך תפקודו.</p> <p>ב. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. נקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית. 	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.8</p>
<p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפלי"ח:</p> <ol style="list-style-type: none"> ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באיזור מגורים. לא תותר פעילות פלי"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למינהם. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ- 18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר. איכות האויר- ככל שפעילות פלי"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים. 	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.9</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
<ol style="list-style-type: none"> מים ושפכים: לא תותר פעילות המייצרת שפכים סניטריים ותעשייתיים, ללא חיבור למערכת הביוב המרכזית בישוב. ככל שבשפכים הנוצרים נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים. למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. מפגעי ריח: אכסון מוצרי המזון לבהמות והובלתם יעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר באזור המגורים, באישור המשרד לאיכות הסביבה. אבק: יינקטו פעולות לצמצום מטרדי האבק הנובעים מתנועת כלי רכב כבדים. טיפול בתפזורת יבשה 	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.10**

יעשה רק מתחת למשטח מקורה.
 4. מניעת זיהום קרקע ומי תהום:
 כל טיפול בחומרי מזון רטובים יחייב מערכת ניקוז נוזלים עודפים, שתמנע חדירתם אל מי התהום. הקפדה יתרה תעשה על ביטון בורות התחמיץ, בפיקוח המשרד להגנת הסביבה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנון תשתיות ביוב מים חשמל בשטחים ציבוריים עד לגבול המגרש וחצר השרות.	מתן היתר בנייה למבני מגורים.
2	ביצוע תשתיות ביוב מים חשמל בשטחים ציבוריים עד לגבול המגרש וחצר השרות.	מתן טופס איכלוס למבני מגורים.

7.2 מימוש התכנית

יישום התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות ציבור ושטחים פתוחים הנדרשים.

זמן משוער לביצוע תכנית זו -7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81