

2-2440

19.2.95

16

65-מפ-א  
111,7.311

מחוז הצפון  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
גליל מרכזי

תכנית מפורטת מס' ג' 6686/

עיבלין - אזורי גידול בעלי חיים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 הגליל המרכזי

תכנית מס' 6686 הע מס' 19/89  
 הועדה המחוזית בישיבתה מס' 91-א-22  
 מיום 9.11.91 החליטה  
 על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

יו"ר הוועדה  
 מהמ"ש הוועדה

המגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי

חוק הנוכחון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 הגליל המרכזי

תכנית מס' 6686 הע מס' 19/89  
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 3/89  
 מיום 3.4.89 החליטה להמליץ  
 על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

יו"ר הוועדה  
 מהמ"ש הוועדה

ינואר 1995

מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי

פרק א': התכנית

1. המקום: עיבלין.
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: "תכנית איזורי גידול בעלי חיים" ותחול על כל השטח הכלול בגבולות כמסומן בתשריט.
4. התשריט: התשריטים איזור I, איזור II בק.מ 1:1,250 המצורפים לתכנית זאת יהוו חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 204.40 דונם.
- גוש 12195: חלקות - 1, 2, 3, 5, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21. חלק חלקה - 8.
- גוש 12199: חלקות - 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54. חלקי חלקה - 42, 47, 77, 78.
6. יזום התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, גליל מרכזי.
7. מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, גליל מרכזי.
8. עורכי התוכנית: משרד תכנון מושב יעד מושב יעד, ד.נ. משגב
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
10. כפיפות התכנית: תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מתאר מחוזית מחוז הצפון.
11. מטרות התכנית:
  - א. תיחום שטח פיתוח של אזורי גידול בעלי חיים - חזירים ואחרים, בהתאם לחוק איסור גידול חזיר, תשכ"ב - 1962.
  - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
  - ג. התווית רשת הדרכים הפנימיות למיניהן וסיווגן.
  - ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות מבנים משקיים באיזורים בהם מותרת הבנייה.
  - ה. קביעת הנחיות להסדרת חזות נופית של האתר.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית: תכנית מס' 6686/ג (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה, גליל מרכזי.

אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוטסת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בעל: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, יסקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

2. אזור לגידול בעלי חיים:

שימושים מותרים:

1. הקמת מבני משק לגידול בע"ח.
2. הקמת מבני עזר כגון מחסנים, סככות, מיכלי תערובת, מרכז מזון, וכל מבנה אשר יידרש לצורך היצור החקלאי, הכל לפי הצורך וכמפורט בתכנית.
3. גידולים חקלאיים.
4. דרכי גישה וחניות לצורך אספקה.

3. אזור מבני משק:

שימושים מותרים:

1. מבני משק לעיבוד תעשיתי של בע"ח כגון בית מטבחים, מכון פסדים וכו'.
2. משרדים.

4. מתקן ביוב:

באזור זה יותרו הקמת מתקני ביוב כגון בריכות ומתקני קדם טיפול שפכים, הכל בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.

5. אזור חקלאי:

באזור זה יותרו עיבוד חקלאי, מרעה, מתקני מים, ביוב, ניקוז, חשמל ומעברים חקלאיים לאזורים משקיים, וכן כל מבנה חקלאי המוגדר דיר צאן וזאת במסגרת שינוי תכנית מתאר מקומית ג/6540.

6. שטח פרטי פתוח

אזור זה מיועד לנטיעות לצורך עיצוב נופי של האתר לפי תכנית נטיעות שתאושר ע"י הועדה המקומית. כן יותרו באזור זה עיבודים חקלאיים והקמת מתקני קדם טיפול שפכים.

7. דרכים

א. כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות אשר יפורטו במקום אחר בתכנית.

פרק ה': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

סימון בתשריט	אחוז	סה"כ	שטח אזור 2 אפק	שטח אזור 1 עיבלין	אזור
פסים ירוקים/כתומים	37.6	76.8	31.5	45.3	אזור גידול בע"ח
חוס מותחם בירוק	3.4	6.9	-	6.9	מרכז שרותים משקי
כחול	9.0	18.4	-	18.4	מתקן ביוב
פסים ירוקים באלכסון	35.6	72.8	34.3	38.5	אזור חקלאי
ירוק תחום בירוק	4.2	8.6	-	8.6	שטח פרטי פתוח
אדום	10.2	20.9	3.7	17.2	דרכים מוצעות
	100.0	204.4	69.5	134.9	סה"כ

פרק ו': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת:

היתרי בניה לא יוצאו אלא לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תצורף לתכנית המפורטת שבנדון וכחלק בלתי נפרד ממנה תכנית פיתוח אשר תכלול את אופן הצבת המבנים ותכליתם, מתקני הטפול בשפכים לרבות קדם טפול וההתחברות למערכת הכללית, סימון מקום וסוג הכלים לאיסוף וסילוק פגרי חזירים וכן סימון מקום הכלים לאצירת פסולת מוצקה לרבות הנגישות לרכב הפינוי. מיפוי מערכת אספקת מים, מיפוי מערכת ניקוז למי גשמים, דרכי גישה וחניה לרבות חניה תפעולית לפריקה וטעינה, גידור, נטיעות, תאורה, חומרי בניה, חשמל, טלפון וכו'.

2. יוכן דו"ח ממצאים סביבתיים שיוגש לוועדה אשר תחליט בענינו רק לאחר קבלת חוות דעת רשויות איכות הסביבה ובהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח כמצויין בסעיף 1 לעיל.

הערה:

לצורך קיום סעיף זה יש להתיחס לכל אחד משני תשריטי התכנית בנפרד, ואין התניה הדדית ביניהם בעצם מילוי התנאים לצורך קבלת היתר.

פרק ז': טבלת איזורים והגבלות בניה

אזור	גודל מגרש מינימלי	רוחב מינימלי של חזית החלקה	מרווחים מינימליים בין מבני דיר וקווי בנין	גובה מבנים מקסימלי
<u>אזור גידול בע"ח 1 (עיבלין)</u>	3.0 דונם	34 מ'	תכנית ג/6540 (שינוי לתכ' מתאר מקומית) או לפי המצב הקיים בעת הפקדת תכנית זו.	לכל האזורים מבנים - 6.5 מ' מעל פני קרקע טבעית בנקודה הגבוהה, מלבד מתקני אספקת מזון ושתייה שמבחינת דרישות טכנולוגיות מחייבים גובה רב יותר.
חלקות 46, 52, 54	3.0 דונם	34 מ'		
חלקה 47	3.0 דונם	34 מ'		
חלקות 48, 49	2.0 דונם	25 מ'		
<u>אזור גידול בע"ח 2 (אפק)</u>	3.0 דונם	34 מ'		
<u>אזור חקלאי</u>	3.0 דונם	34 מ'	סמוך לדרכים מתוכננים עפ" הוראות הדרך. אחרים 3 מ'.	
<u>מרכז שרותים משקי</u>	-	-	סמוך לדרכים מתוכננות עפ" הוראות הדרך. אחרים 3 מ'.	

פרק ח': נטיעות וקירות גבול

1. א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכו של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.
- ב. באזור 1, תנאי למתן היתר יהיה הסדרת נטיעות בהתאם לתכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית, כדלקמן:

- עבור מבנים בחלקה 46 : הסדרת נטיעות בש.פ.פ. בחלקה 46.
- עבור מבנים בחלקה 47 : הסדרת נטיעות בש.פ.פ. בחלקה 47.
- עבור מבנים בחלקות 48, 49 : הסדרת נטיעות בש.פ.פ. בחלקה 48.
- עבור מבנים בחלקה 50 : הסדרת נטיעות בש.פ.פ. בחלקה 50, ובנוסף באיזור מבני משק.
- עבור מבנים בחלקה 52 : הסדרת נטיעות בגבול הדרומי של החלקה.

פרק ט': שונות

1. קביעות שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין ההתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך             | 2.0 מ' |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו       | 6.5 מ' |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.5 מ' |

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. אחוד וחלוקה מחדש

תכנית איחוד וחלוקה מחדש של חלקות חקלאיות ויחידות משקיות תהיה עפ"י הנחיות תכנית זו, ותאושרנה לפי חוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה ייגבה כחוק.

5. הפקעות:

במידת הצורך תעשנה הפקעות לצרכי ציבור ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

חתימות

יער אדריכלים  
דמחפני ערים ונוף  
בע"מ

30.1.85

חתימת המתכנן

המגישים

חתימת בעל הקרקע

היוזם

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965

אישור תכנית מס. 668

הוצעה הארצית לתכנון לבנין החלטה  
 ביום 20.11.91 לאשר את התכנית.

סגן מנהל המחוז: \_\_\_\_\_  
 סגן מנהל: \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס. 668

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_

מעס \_\_\_\_\_