

6

הודעה על אישור תכנית מס' 10647  
מס' 4873  
תאריך: 9.2.2000

משרד הפנים מחוז הצפון  
מס' התכנון והבניה תשכ"ד - 1963  
10647 מס' תכנית  
8.11.99  
מגידו

מחוז: הצפון

נפה: יזרעאל

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

מ.א. מגידו

**תכנית מתאר "הרחבת שטחי לולים"**

מס' ג / 10647

בעין השופט

המהווה הרחבה לתכניות מפורטות מס' ג / 1651 ו- ג / 5577

שינוי למש"צ 22 המאושרת

היוזם: קיבוץ עין השופט 19237, ד.ג. מגידו טל' 04-9895111, פקס 04-9895403

עורך התכנית: אדר מיכל ארנט מ.מ. תכנון, קיבוץ רמות מנשה 19245, ד.ג. מגידו.

טל.: 04-9895789, פקס: 04-9895727

ואורה כהן קיבוץ עין השופט, 19237, טל': 04-9895220, פקס: 04-9895538

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עלית, 17105, ת.ד. 580.

טל': 06-6558211, פקס: 06-6560521 + 06-6461358.

מרץ 1998

עדכון נובמבר 1999

## פרק א': התכנית

1. המקום: קיבוץ עין השופט, גוש 11926, חלקה 44 (חלק) ישן  
(גוש 12362, חלקה 34 (חלק) ארעי.)
2. הנפה: יזרעאל
3. גבול התכנית: כמותחם בקו הכחול בתשריט.
4. שם ותכולת התכנית: "הרחבת שטחי לולים"  
התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול  
תוספת לתכניות מפורטות מס' ג/ 1651 ו- ג / 5577 ושינוי למש"צ 22.  
תשריט בקנה מידה 1000 : 1 + 10,000 : 1.  
תכנית בינוי על רקע תכנית מדידה בקנה מידה 1: 250 (לא מחייב).  
תקנון של 9 דפים.  
14,654 דונם.
5. מסמכי התכנית:  
קיבוץ עין השופט, ד.נ. מגידו 19237  
טל': 04-9895111, פקס: 04-9895403.
6. שטח התכנית:  
אד' מיכל ארנט = מ.מ. תכנון קיבוץ רמות מנשה, ד.נ. מגידו 19245  
טל': 04-9895789, פקס: 9895727  
ואורה כהן קיבוץ עין השופט, ד.נ. מגידו 19237  
טל': 04-9895220, פקס: 04-9895538.
7. יזום התכנית:  
מינהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עלית, 17105,  
ת.ד. 580, טל' 06-6558211, פקס: 06-6560521 + 06-6461358.
8. עורכי התכנית:  
תכנית זו באה לשנות שטח מיעוד חקלאי לשטח לולים במש"צ 22, ומהווה  
תוספת לתכניות מפורטות מס' ג / 1651 ו- ג / 5577. במקרה של סתירה בין  
התכניות הנ"ל יגברו הוראות תכנית זו מס' ג / 10647.
9. בעל הקרקע:  
ת.ד. 580, טל' 06-6558211, פקס: 06-6560521 + 06-6461358.
10. יחס לתכניות אחרות:  
הקצעת קרקע המהווה הרחבה לאיזור לולים קיים, על-מנת לאפשר בניית שני  
לולים נוספים וגישה אליהם.
11. מטרת התכנית:

### פרק ב': פירוש מונחים והגדרות

פירוש המונחים בתכנית יהיה לפי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

### פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמן כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כלשהי. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

### פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

#### מוצע

סימן בתשריט	באחוזים	שטח בדונמים	
פסים ירוקים על רקע כתום	96.3	14.09	מבני לולים
אדום	3.7	0.545	דרכים מוצעות
אדום	100.0	14,654	סה"כ

#### קיים

פסים ירוקים על רקע לבן	100.0	14,654	איזור חקלאי
------------------------	-------	--------	-------------

#### סימונים בתשריט

קו כחול מרוסק	-	* גבול תכנית גובלת
קו כחול רצוף	-	* תחום שטח לולים ודרכי גישה
קו שחור רציף	-	* גבול גוש
קו ירוק ומספר ירוק	-	* גבול חלקה
קו אדום	-	* דרך מוצעת
פסים ירוקים על רקע כתום	-	* שטח לולים
מספר ברבע העליון על העגול	-	* מספר הדרך
מספר ברבעים הצדדיים של העיגול	-	* קו בניין מינימלי
מספר ברבע התחתון של העיגול	-	* רוחב הדרך
פסים ירוקים על רקע לבן	-	* שטח חקלאי

## פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

### 1. שונות

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

### 2. אופן ביצועה של התכנית:

א. כוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית. לאחר שנתמלאו בתנאים הבאים:

1. לבקשות להיתרי בניה לשימושים החקלאיים השונים תצורף חוות דעת משרד החקלאות עם הגשתן למוסדות התכנון.

2. בקשות להיתרי בניה יכללו בנוסף לאמור לעיל ועל-פי כל דין תרשים מקום, מפה מצבית ערוכה על-ידי מודד מוסמך המראה מיקום כל המבנים הקיימים ברדיוס של 50 מ' ממיקום המבנה המבוקש, דרכי גישה, חומרי בניה.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי מים ודלק, חשמל, ביוב, טלפון וכו', לשביעות רצונה של הוועדה ובאישור משרד הבריאות, משרד החקלאות והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

4. מים - ראה סעיף 3 בפרק ט'.

5. דלק - ראה סעיף 4 בפרק ט'.

6. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הוועדה.

7. טיפול בעודפי חפירה: בעת השלמת הבניה בשטח, אחרי עבודות החפירה והמילוי. אם יוצר הפרש גובה, ייבנה קיר תומך.

8. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להצבת מתקנים לסילוק פגרים ומתקני מצבור לזבל, כתנאי למתן היתר בניה.

הפגרים יסולקו על-ידי מכון הפסדים העמק 1994 10550, מגדל העמק, ת.ד. 73.  
טל: 06-6544732, פקס: 06-6545870.

9. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנית בינוי.

## פרק ו': רשימת תכליות ושימושים

### 1. איזור מבני לולים

א. שימושים מותרים:

1. הקמת מבני משק על-פי המפורט בהגדרות בטבלת שימושים והגבלות בניה.
2. הקמת מבני עזר כגון מחסנים, סככות, מכלי תערובת, מרכז מזון, וכל מבנה שיידרש לצורך היצור החקלאי, הכל לפי הצורך וכמפורט בתכנית הבינוי.
3. דרכי גישה וחניות.

ב. המרחקים בין ריכוזים של בעלי כנף ייקבעו בהתאם להנחיות המדריך החקלאי של משרד החקלאות.

ג. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אוויר, מים והסביבה על-ידי פסולת מוצקה.

### 2. דרכים

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

## פרק ז': הגבלות בניה

1. הגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב יותר של המבנה. על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשמת החשמל.

סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני לחלק

### הקרוב ביותר של מבנה

רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטרים
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים	1.5 מטרים
וכבלים אוויריים	
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטרים
קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מטרים

### 2. הגבלות בניה לאורך כבלים:

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט מטה:

סוג הכבל	מרחק מזערי מהחלק הקרוב ביותר של מבנה
מתח נמוך עד 1,000 וולט	0.5 מטרים
מתח גבוה עד 33 ק"ו	1.0 מטרים
מתח עליון עד 160	3.0 מטרים

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. קווי שירות עיליים ותת-קרקעיים:  
בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושירותים עיליים ותת-קרקעיים  
אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות על-ידי הוועדה המקומית והרשות  
המוסמכת לכך.

4. תחולה:  
תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

### פרק ח': נטיעות וקירות גבול

1. א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלים עם כל  
דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו,  
אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור שיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו  
הבניה וקו הדרך שעלול להיות משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה  
או הרשות המקומית לבצע את העבודה שבתכנית בהודעה על חשבוננו.

### 2. נטיעות עצים ושמירתם:

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות הגובלים עם  
התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות  
שייקבעו על-ידי הוועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיות להם.

### פרק ט': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

#### 1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, מי ביוב,  
ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב  
והתיעול. מי נגר מהגגות יופנו ישירות על-ידי מרזבים אל תעלת הניקוז ליד המבנה ומשם  
לתעלת ניקוז אזורית.

תכנית הניקוז תהיה באישור רשות הניקוז.

2. ביוב: הביוב מתחבר למערכת הביוב הכללית של הקיבוץ. באישור משרד הבריאות.

3. מים: הספקת המים היא מרשת המים של הקיבוץ (מקורות). להבטחת ההספקה המים  
יוצבו על-יד כל לול 5 מיכלים של 5 מ"ק כל אחד. באישור משרד הבריאות.

4. דלק-גז: משמש לחימום המבנים - על-ידי כל לול יוצבו שני מיכלים של 1.400 גלון כל אחד.

## 5. תיאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

## פרק י': שונות

### 1. פיקוח על הבנייה

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. כל סטייה מהתכנית תועבר לאישור הוועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

2. חלוקה - תכנית החלוקה תיערך לפני תכנית זו, על-ידי מודד מוסמך, ועל-פי החוק, לרבות רישום מקרקעין.

### 3. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיפים 9-188 ותיקוניו, לרבות רשום המקרקעין.

4. היטל השבחה: ייגבה כחוק, בתנאים שנקבעו בתוספת השלישית לחוק תכנון ובנייה.

5. ביצוע התכנית: יחולק לשני שלבים; שלב א' לביצוע מייד, ושלב ב' תוך 10 שנים (ראה תכנית בינוי מצורפת).

6. חנייה - חנייה בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983 ובתחום המגרשים.

סדר"כ יד"ד	מס' יד"ד	גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בנין מינימליים			גודל מגרש מינימלי	שם האזור ושימושים עיקריים
		במטרים	מס' קומות	ס"ה לקומה	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי					
		6.5 למעט מבנים מיוחדים כגון מיכל תערוכות	1	60%	60%	10%	50%	-	60%	5	5	5	14.654	לולים			

## חתימות :

קיבוץ  
עין השופט

חתימת היוזם

מיכל

אדריאן

דשיון מס 3575

חתימת עורך התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת מ.א. מגידו

חתימת הוועדה