

(5)

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים
 תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית עמק יזרעאל
 תכנית מפורטת מס' ג/ 11836
 שינוי ייעוד לחקלאי מיוחד
 שינוי לתכנית מס' ג/ 5397 (משבצת חוות נווה יער)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 11836 שנוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד בגוש 11371 חלק מחלקה 19. והיא תחול על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:

חוות נווה יער
 גוש 11371 חלק מחלקה 19.

1.3 שטח התכנית: 12.90 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון נצרת עילית.
 טל: 06-6558211 פקס: 06-6560521.

יזם התכנית:

חוות מקורות - נהלל
 באמצעות אלעד בצר - פלאפון מס': 050-281735

מגיש התכנית:

חוות מקורות - נהלל
 באמצעות אלעד בצר - פלאפון מס': 050-281735.

עורך התכנית:

בשארה האני ואדי ארגוב שכתאי
 משרד לאדריכלות והנדסת בניין - נצרת
 ת.ד. 2114 טל/פקס: 06-6572496
 E-mail: hope@barak-online.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מס' ג/ 5397 המאושרת נווה-יער שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד ותהיה כפופה להוראות תכנית מס' ג/ 6540 המאושרת לגבי אזורים שייעודם חקלאי.

1.6 מסמכי התכנית:

- תקנון בן 6 עמודים מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:1250 מסמך מחייב.
- תכנית בנוי מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
25.8.2000	הכנה
24.06.2001	עדכון 1

1.8 באור סימני התשריט:

- 1.8.1 קו כחול עבה רצוף. גבול התכנית.
- 1.8.2 קו כחול עבה מקוטע. גבול תכנית מס' 5397 המאושרת ותמ"א 22.
- 1.8.3 קו דק בירוק עם מספר בעיגול. גבול חלקה רשומה ומספרה.
- 1.8.4 שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק. שטח חקלאי.
- 1.8.5 שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק וכתום לסירוגין. שטח חקלאי מיוחד.
- 1.8.6 שטח צבוע בירוק. שטח גינון.
- 1.8.7 שטח צבוע פסים ירוק ואדום לסירוגין. דרך חקלאית מוצעת.
- 1.8.8 שטח צבוע באדום מטויט באפור. שטח חנייה.
- 1.8.9 צורה מלבנית באדום. מבנה לול מוצע.
- 1.8.10 שני קווים מקבילים מרוסקים בסגול. דרך עפר קיימת.
- 1.8.11 מספר ברבע עליון של עיגול. מספר הדרך.
- 1.8.12 מספרים ברבעים ימיני או שמאלי של עיגול. מרווחים קדמיים מינימאליים.
- 1.8.13 מספר ברבע תחתון של עיגול. רוחב דרך.

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
---	---	100%	12.90	שטח חקלאי
71.32%	9.20	---	---	שטח חקלאי מיוחד
3.57%	0.46	---	---	שטח לגינון
22.01%	2.84	---	---	דרכים
3.10%	0.40	---	---	חניה תפעולית
100.00%	12.90	100.00%	12.90	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- א - איתור שטח למבנה משק לגידול ואחזקת עופות למיניהם בהתאם לתשריט בגוש 11371 חלק מחלקה 19.
- ב - קביעת הוראות בניה בתחום תכנית זו.
- ג - איתור והגדרת המבנים שמותר להקים לצרכי גידול עופות למיניהם.
- ד - התוויית דרך גישה וחיבורה לדרך סטטוטורית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד להקמת מבנים משקיים לגידול עופות.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטח חקלאי : בשטח זה תותר הקמת מבנים שייעודם משקי ואשר תכליתם מוגדרת **מיוחד** בתכליות המפורטות להלן:
א. לול : מבנה לאכסון, גידול עופות למיניהם.
ב. סככה : מבנה המיועד לסוכך על תוצרת חקלאית וכלים חקלאיים.
ג. מבנה שירות : מבנה המיועד לסוכך על אנשים העובדים במשק.

שטח גינון : השטח המיועד לגינון, כל בניה על שטח זה אסורה והוא ישמש לנטיעת עצים מבוגרים להסתרת הבניה המוצעת.

דרך : ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

שטח חניה : השטח המיועד לחניה בתשריט ישמש לחנית רכב הקשורים במישרין לשטח חקלאי מיוחד.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדגום	מס' צפיפות / מס' יחיד למגרש מינומלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניין			שם האזור שימושים עיקריים
		מס' במטרים	קומות	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	שטח חקלאי מיוחד		
---	---	6 מ'	1	60%	5%	55%	---	60%	8	6	5	9200 מ"ר	שטח חקלאי מיוחד	

• הגובה נמדד מקרקע טבעית ו/או מתוכננת.

א. הוראות והנחיות נוספות:

הוראות עיצוב אדריכלי, הנחיות לגבי גגות, גדרות גינון ונטיעות בהתאם לדרישות משרד איכות הסביבה.

ב. – תשתיות:

1. **מיס :** אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז :** תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב :** תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של היישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **תברואה :** יוזם התכנית יבצע מתקנים וסידורים לפי דרישת משרד הבריאות לסילוק פגרים למצבור זבל על פי הצורך.
5. **תחזוקה :** הדרך המופיעה בתשריט תהווה חלק בלתי נפרד מאתר הלול ותחזוקתה תהיה באחריות היזם.

6. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- 4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון, מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- 4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 4.4 עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים כתכנית יועברו לקו הרהוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית בתיאום עם חברת חשמל.

4. **אשפה :** סידורי סילוקי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיוכסח מקוט לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התוויבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאחר מוסדר

ג. - הוראות כלליות:

1. חלוקה:

- 1.1 : תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 : התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 : חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאשר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית:

על יוזם התכנית לבצע גינון מסביב למגרש לשם הסתרת המבנים וזאת תנאי למתן טופס 4.

5. היטל : היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק השבחה התכנון והבניה.

6. חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות : לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך (5) שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

בשורה האנ'

משרד לאדריכלות והנדסת בנין
מס' רישון 75367
נצות - טלפקס 06-6572496

עורך התכנית: