

מחוז צפון

מרחב תכנון – הועדה המקומית יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי - מ.א. עמק יזרעאל

נפה – יזרעאל

פרק 1 – זיהוי וסוג התכנית

- 1.1 תכנית מפורטת מס' ג/12172 הרחבת תכנית ג/9001 חוות לולים.
 1.2 מקום התכנית:
 ליד קיבוץ אלונים

נ.צ. מרכזי מרחב: 235-300 צפון: 164-800		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
12312		29

- 1.3 שטח התכנית:
 15.09 דונם במדידה ממוחשבת

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון
 ת.ד. 380, קריית הממשלה נצרת עילית.

יחס התכנית: קיבוץ אלונים, דואר אלונים,
 טלפון 04-9838102 פקס 04-9838109.

מגיש התכנית: קיבוץ אלונים, דואר אלונים,
 טלפון 04-9838102 פקס 04-9838109.

עורכת התכנית: אדר' הדס בשאף יקנעם מושבה 20600.
 טלפון 04-9893216, פקס 04-9894778.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה להודאות תכנית מקומית 6540
 תכנית זו מרחיבה חוות לולים מאושרת בתכנית מס' ג/9001
 במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות החלות בתחומה
 תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב
 תשריט סביבה בקנ"מ 1:50,000, 1:10,000
 תשריט מצב קיים בקנ"מ 1:2,500
 תשריט מצב מוצע בקנ"מ 1:500
 חתך בינוי בקנ"מ 1:100

1.7 תאריך הכנת התכנית:
5.2000 עדכון: 6.2001

1.8 הגדרות ומונחים:
משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול רצוף	גבול תכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית קיימת
קו רצוף ומשולשים לאורכו	גבול גוש
קו רצוף ומספר בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק/כתום	אזור משקי-חוות לולים
שטח צבוע חום	דרך קיימת ומאושרת
מספר ברבע עליון של עיגול	מספר הדרך
מספרים ברבעים ימני ושמאלי של עיגול	מרווחים קדמיים מינימליים
מספר ברבע תחתון של עיגול	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז מהשטח	שטח בדונם	אחוז מהשטח
אזור חקלאי	3.51	23.26	-	-
אזור משקי	11.37	75.08	14.84	98.34
דרך קיימת	0.25	1.66	0.25	1.66
סה"כ	15.09	100	15.09	100

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:
הרחבת השטח המיועד לאזור משקי – חוות לולים

2.1 עיקרי הוראות התכנית
שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לאזור משקי
קביעת הוראות בניה בהתאמה לתכנית מס' ג/9001
קביעת הנחיות סביבתיות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר חדרים	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	שטח למבני משק
-	6,678	

3.1 רשימת התכליות והשימושים

כללי: לא ינתן כל היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזור משקי – מיועד להקמת לולים לאימון וגידול פרגיות, הקמת מבני עזר כגון מחסנים, סככות, מכלי תערוכות, מתקן סילוק פגרים וכל מבנה אשר יידרש לצורך הייצור החקלאי.

אזור חניה ודרך – מיועד להסדרת הגישה לחוות הלולים. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה – בדפים המצורפים.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות בינוי ונספח נופי

סביב חוות הלולים בכל הקיפה יינטעו עצים גבוהים בצפיפות המבטיחה הסתרה נופית של הלולים מדרכים ארציות ומנקודות תצפית מסביב. מדרונות משטחי הכורכר יחופו באדמה גננית או יוסתרו בצמחיה כך שלא יבלטו למרחוק.

נטיעת העצים תבוצע כך שתוך שנתיים ממועד בניית הלולים תתקבל הסתרה נאותה של המבנים.

תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית גינון ושתילה ובצוע בפועל של תכנית הגינון.

גגות הלולים והגדרות יהיו מחומרים עמידים שאינם בוהקים ומשתלבים בנוף הפתוח.

ב. תשתיות

1. מים:

אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוח:

תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוח כל שטח בתחום התכנית באשור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוח האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב לשביעות רצון מהנדסת הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מדוד מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרשת מתח נמוך עם תיילים חשופים

מרשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

מקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)

מקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

2.0 מטר

1.5 מטר

5.0 מטר

11.0 מטר

21.0 מטר

3.2. טבלת זכויות ומגבלות בנייה

סה"כ יח"ד	מס' יח"ד למגורש	גובה בנייה מכסימלי		אחוז בנייה/שטח/שטח בנייה מכסימלי						קווי בניין			גודל מגורש מיינסלי	שם האזור ושימושים עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי	שטחי שדות	שמושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
-	-	7.5 מ' למעט מבנים מיוחדים כגון מיכל תערוכות	1	55%	55%	10%	45%	(1)	55%	3	3	3	14.84 דונם	אזור לולים
				לא תותר בנייה למעט בנייה הקשורה לדוד ותשתיות										דוד קיימת

(1) ועדה מקומית רשאית לייז אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בנייה נשמר.

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

- 2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
5. אשפה:
סידורי סילוק האשפה יהיו על פי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגָבֵה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
7. חנייה:
חנייה בתחום התכנית תהייה בהתאם לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג כפי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה 1983.
8. כיבוי אש
קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק ג - הוראות כלליות

1. הפקעות לצורכי ציבור:
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. תנאים לביצוע התכנית:
תנאי למתן היתר בנייה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

פרק 4 - מימוש התכנית

1. תקפות התכנית:
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אין לנו הסמכות...
 רשימת המצוינות...
 המצוינות...
 ליום המצוינות...
 הוקמה...
 בניהול...
 לנו כל היתר וע"י כל דין.

לנוין הסך סכום...
 בגין השטח...
 הודאה בקיום...
 הפרתו ע"י...
 כל זכות אחרת...
 יחתו ניתנת...

נינהל...
 מחוז הנגב

319100

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

2318100 / קבוץ אלונים

יחס התכנית

2318100 קבוץ אלונים

מגיש התכנית

אודס בן אדריכלית
 מ.ר. 40194
 קנעם מושבה 20600
 04-9894778 פקס. 04-9891216

עורכת התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תי"ת מס' 121721
 הועדה המחוזית לתכנון וסדרה החליטה
 ביום 19.6.65 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 121721
 כודסמה בילקוט הפרסומים מס' 5120
 מיום 15.10.65