

2-4669

תקנונים 3 - מנרה-לול
תאריך: יוני 2001.

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל עליון
המקום: קיבוץ מנרה

שם התכנית: קבוץ מנרה - לול
תכנית מספר: ג/ 12281
שינוי לתכנית מספר: ג/ 4663 המאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 12281/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.11.02 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 12281/ג
בדרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5154
3.2.03 תיום

אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468.

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**שם התכנית:** (1.1)

"קבוץ מנרה - לול" תכנית מספר ג/ 12281 שינוי לתכנית ג/ 4663 המאושרת, שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד המיועד להקמת חוות לולים.

מקום התכנית: (1.2)

ע"י קיבוץ מנרה לצד דרך מספר 886.
נ.צ. מרכזי: מזרח: 201300 צפון: 287700

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
14002	-	15; 12; 11

שטח התכנית: (1.3) 33.1 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**בעלי עניין:** (1.4)

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-558211.

יזם התכנית: קיבוץ מנרה - ד.ג. גליל עליון טל: 04-6950333.

מגיש התכנית: קיבוץ מנרה - ד.ג. גליל עליון. טל: 04-6950333.

מושרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

עורך התכנית:

אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד
טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468.

יחס לתכניות אחרות: (1.5)

תמ"א 31 - (התמ"א מתווה הת"ר אומ"א 31 (שטח אסוף ספק))

תמ"א 22 - התכנית מהווה הקלה לתמ"א 22.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מקומית מספר ג/ 4663 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית: (1.6)

- תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- נספח בינוי בקני"מ 1:500 - מסמך מנחה.
- נספח תנועה - מסמך מנחה.

תאריך הכנת התכנית: (1.7)

תאריך	הכנה
אוגוסט 2000.	עדכון 1
יוני 2001.	עדכון 2
אוקטובר 2001.	עדכון 3
דצמבר 2002.	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח חקלאי מיוחד	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק.
שטח תמ"א 22	- השטח המרושת בקוים בצבע ירוק.
דרך מאושרת	- הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר בתוכה.
שטח לשימור משאבי טבע ע"פ תמ"א 31	- השטח הצבוע פסים אנכיים בירוק בתשריט.
שטח לשימור משאבי מים ע"פ תמ"א 31	- קו מקוטע בצבע שחור בתשריט.

1.10 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח חקלאי מיוחד	-	-	25.6	77.3%
שטח חקלאי	13.3	40.2%	-	-
שטח תמ"א 22	12.3	37.1%	-	-
דרך מאושרת	7.5	22.7%	7.5	22.7%
סה"כ	33.1 ד'	100.0%	33.1 ד'	100.0%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

להקים חוות לולים חליפית לחוות הלולים הנמצאת בתחום הישוב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינו יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.

2.2.2 קביעת הוראות בניה למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
חקלאי מיוחד - חוות לולים	8000	-

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 דשימת התכליות והשימושים:

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

3.1.1 שטח חקלאי מיוחד:

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום בתשריט ישמש שטח חקלאי מיוחד ויכלול: תוות לולים, מתקני תשתית, דרכים פנימיות ורחבות חניה ומבני שרות. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

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

קוי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
5	3	3	25,600	חקלאי מיוחד

אחוזי בניה/שטח-בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ בניה מ"ר	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
8500 מ"ר	8500 מ"ר	500 מ"ר	8000 מ"ר	*	8500 מ"ר	חקלאי מיוחד

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

מספר יח"ד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מסי קומות	
-	-	5 מ'- ללול 9 מ'- לסילוסים	1	חקלאי מיוחד

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית והצגת פתרונות לתשטיפי התכליות השונות, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ולפי הנחיות היחידה האזורית לאיכה"ס.

3.3.3 ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים: הביצוע וההכנה תהיה בקיום תת קרקעיים.

3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 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 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 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.
3. ואין לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.6 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.7 טיפול בפסדים:

הטיפול בפסדים יהיה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.3.8 סילוק פגרי עופות:

פגרי העופות ירוכזו במרכז לאיסוף פגרים אשר יסולקו באופן שוטף לאתר מאושר. הכל בתיאום עם משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיהם.

3.3.9 הסתרה נופית:

טיפול נופי- כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח סביבתי של הלול, הנותנת פתרון להסתרת שפך הקרקע כתוצאה מעבודות הפיתוח. הפתרון יכלול דיפון הטרסות ע"י מסלעות ואו גינן, כמו כן נטיעת עצי נוי להסתרת המבנים. כל המתחם חוות הלולים יגודר ובכניסות אליו יותקנו שערים.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 חלוקה: חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

3.4.3 הפקעות:

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.

3.4.4 תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, תהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.4.5 היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

3.4.7 הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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

3.4.9 תקפות התכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: קיבוץ מנרה

עורך התוכנית: אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.

אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468