

13

A.98-96
02-דצמבר-22

מחוז צפון נפת צפת
מרחב תכנון מקומי גליל עליון
מועצה אזורית גליל עליון

תכנית מס' ג/8703

שינוי לתכנית מס' ג/5553 ותכנית מס' ג/7038

חוות לולים ומטוות אילת השחר

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 8703

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.6.02 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8703

מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5154

מיום 3.2.03

פרק 1 - כללי

1. שם וחלות:
תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8703, שינוי תכנית מס' ג/5553 ותכנית מס' ג/7038, חוות לולים ומטווה אילת השחר. התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. יחס לתכניות אחרות:
לתכנית זו עדיפות על תכנית מס' ג/7038 ותכנית מס' ג/5553.
3. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:
א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט בקני"מ 1:2500.
ג. נספח בינוי ופיתוח מנחה בקני"מ 1:1000.
כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. גבול התכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט.
5. המקום:
מחוז הצפון, נפת צפת
מרחב תכנון מקומי גליל עליון, מועצה אזורית גליל עליון
גושים וחלקות:
חלק מגוש 13757:
חלקות 16,18,19,20,29,30
חלק מחלקות 14,15,17,21,22,23,24,28
חלק מגוש 13825:
חלק מחלקות 7,9,12
חלק מגוש 13826:
חלק מחלקות 2,3,5,7,9,11
6. שטח התכנית:
כ-106.1 דונם
7. יחס התכנית:
קיבוץ אילת השחר
אילת השחר 12200
טל: 06-6932350 פקס:

8. עורך התכנית:

אדי אבנר דרורי

אבנר דרורי - אדריכלים

טל: 02-5665441 פקס: 02-5617120

9. בעל הקרקע:

מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל

מחוז צפון - ת.ד. 580 נצרת עילית

טל: 06-6558211 פקס:

10. מטרת התכנית:

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור חקלאי מיוחד

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי ואזור פרטי לאזור מטוח

- קביעת הוראות לפיתוח השטח

- קביעות הוראות למתן היתרי בניה

11. היתרי בניה:

בעת הגשת היתרי בניה, יוגשו תכניות בנייה של האזור בו מבוקש היתר בניה. התכניות תכלולנה תכנית פיתוח השטח ותכנית תשתית עירונית.

12. ציונים בתשריט:

הציון	סימונו בתשריט
גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית ג/7038	קו כחול מקוטע
אזור חקלאי מיוחד	פסים כתומים וירוקים באלכסון
אזור מטוח	צהוב מותחם חום כהה
דרך קיימת או מאושרת	חום
דרך מוצעת	אדום
אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
אזור פרטי פתוח	ירוק בהיר מותחם ירוק כהה
אזור יער נטע אדם קיים (תמא 22)	משבצות ירוקות מותחם שחור דק
גבול גוש	קו שחור עם משולשים שחורים צמודים
גבול חלקה	קו שחור דק רצוף
מספר חלקה	מספר
רוזטה	ציון נתוני הדרך בתוך עיגול שחור: רבע עליון: מספר הדרך רבע תחתון: רוחב הדרך רבעים צדדיים: קו בניין משולי הדרך

פרק 2 - כללי

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		האזור
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
25.2	26.7	-	-	אזור חקלאי מיוחד
13.2	14	-	-	אזור מטווה
17.2	18.3	56.1	59.6	אזור חקלאי
22.7	24.1	26.6	28.2	אזור פרטי פתוח
4.4	4.7	-	-	דרך מוצעת
3.7	3.9	3.7	3.9	דרך קיימת או מאושרת
13.6	14.4	13.6	14.4	אזור יער נטע אדם קיים (תמא/22)
100%	106.1	100%	106.1	סה"כ

פרק 3 - תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בניה הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. אזור חקלאי מיוחד:

האזור הצבוע בפסים ירוקים וכתומים לסרוגין מיועד להקמת בנינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות ליצור חקלאי (עופות) ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חניה.

לא תותר הקמת רפתות בתחום התכנית.

הכל בכפוף לתכנית ג/6540.
3. אזור מטווה:

האזור הצבוע בצהוב מותחם חום מיועד להקמת בנינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות בירי.

כולל: מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חניה, שרותים.
4. אזור פרטי פתוח:

האזור הצבוע בירוק בהיר מותחם ירוק כהה מיועד לנטיעות, שבילים, מתקני ספורט, משחק ונופש, תשתיות תת ועל קרקעיות.
5. דרך מוצעת:

השטח הצבוע באדום מיועד לדרך חדשה.
6. דרך קיימת או מאושרת:

השטח הצבוע בגוון חול הינו דרך קיימת או מאושרת.

7. אזור יער נטע אדם קיים (תמא/22):

האזור המסומן במשבצות ירוקות ותחום בקו שחור דק הינו אזור יער נטע אדם קיים לפי תמא/22.

התכליות, השימושים והממשק – עפ"י תמ"א 22.

3. טבלת זרימת והגבלות בניה לפי תקנות החלטת והגבלות
(הישג שטחים ואחוזי גובה מבנינות ובחירותים השנים 1992)

שם האזור (שטחים עיקריים)	סח'י'ב השטח (בדונם)	קווי גובה			אחוזי בניה מרוביים						שטח בניה מרובי מ"ר	גובה בניה מקסימלית
		גובה	אחוזי	קדמי	שטחיים	שטחיים	תכנית	סח'י'ב	מספר קומות	במטרים		
אזור חקלאי חקלאי	26.7	6	6	6	23	3.21	26.21	26.21	7,000	1	5	
אזור מסחרי	14.0	5	5	5	10	2.64	12.64	8.64	1,770	2	10	

- הערות:
1. מרקומס, גודלם ויעדם של חלקים יורה לפי תכנית בניה מאושרת ע"י העדה המקומית והודעת המגוייגל בן בינים קודם לז מ.
 2. מרחקי הרהב סנימטליים קודם עפ"י המפורט בתקנת תכנית 654/02 לעננים חקלאיים במרחק המפוק.

פרק 4 - הוראות תשתית עירונית

1. קוי חשמל
לא ינתן היתר בניה לבנין 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.
קוי חשמל למתח נמוך בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
2. ביוב
תוכן תכנית כוללת לכל שטח התכנית של מערכות אספקת מים ואיסוף שפכים. תכנית מערכת איסוף השפכים תכלול את מתקן הטיפול בשפכים באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה (להלן "הרשויות המוסמכות"). תכנית זו תהווה נספח לתכנית הבינוי והפיתוח לאחר שתאושר ע"י "הרשויות המוסמכות".
לא יוצא היתר בניה למבנה או למתקן המקבל אספקת מים בשטח התכנית מבלי שחיבורו למערכת הביוב יאושר ע"י מנהלת הכנרת, המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות והועדה המקומית, בהתאם לתכנית הביוב.
3. מים:
אספקת המים למתקנים ומבנים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של קיבוץ אילת השחר המסופקת ע"י חבי מקורות בצנרת תת-קרקעית, באישור משרד הבריאות
4. פסדים
סילוק ו/או טיפול בפסדים ובפגרי עופות יעשה עפ"י הנחיות ואישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
5. אשפה
ייקבעו תחנות ריכוז אשפה ופסולת בשטח התכנית בתאום ובהנחיות מח' התברואה של הרשות המקומית.
פינוי האשפה והפסולת מתחנות ריכוז אלו לאתרי סילוק ו/או טיפול ו/או מחזור אשפה ייעשה באחריות הרשות המקומית.

6. **חניה**
 התקנת מקומות חניה בתחום תכנית זו תעשה עפ"י הוראות התקנת מקומות חניה
 התשמ"ג 1983. החניה תעשה בתחומי המגרשים בלבד.
7. **ניקוז**
 תוכן תכנית ניקוז ותיעול לשביעות רצון הועדה המקומית ורשות הניקוז גליל עליון.
 התכנית תראה צירי ניקוז עיליים של השטח.
8. **פיתוח הסביבה**
 תכנית פיתוח הסביבה אשר תכלול התייחסות לעבודות עפר, דרכי שרות, נטיעות, יצוב
 מדרונות וכדו', תוכן לשביעות רצון הועדה המקומית לעת הגשת תכנית בינוי ובקשות
 להיתרי בניה.
9. **השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים
 בתכנית.**

פרק 5 - הוראות כלליות ומיוחדות

1. **מקלטים**
 מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע ייבנו לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור
 הועדה המקומית.
2. **הקמת מבנים לגידול ואחזקת בעלי חיים תעשה בהתאמה לכל דין ואין בהוראות התכנית
 כדי לשנות דינים קיימים למעט שינוי יעוד הקרקע.**
3. **עתיקות**
 כל תכנית פיתוח ובניה בשטח המוכרז כאתר עתיקות חייבת לקבל אישור מראש מרשות
 העתיקות. הפעלת התכנית תיעשה בתאום ופיקוח אגף העתיקות.
4. **הפקעות**
 השטחים בתחום התכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו לפי הוראות פרק ח' לחוק
 התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.
5. **היטל השבחה**
 יגבה כחוק.

פרק 6 - חתימות

..... יוזם התכנית. **אבנר דוד**
 המתכנן **ד"ר זאב באכר 7, ירושלים**
 בעל הקרקע. **מיקד 231 ת.ד. 8282**
טל. 02-5865441 פקס: 5817120