

2 4700

22.05.02
מה-01-354

מחוז: הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי גלבע

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז גלבע

תוכנית מפורטת מס' ג/ **12982**

חוות לולים - קיבוץ בית-אלפא

12982/	הודעה על אישור תכנית מס.
5166	מורסמה בילקוט הפרסומים מס.
13.3.03	מיום

א.ב. תכנון עמקים, יפעת ד. יפעת 30069
פקס: 04-6444039

המתכנן:
אדר' ראובן טרייבר
טל: 04-6444036

12982/	הודעה על הפקדת תכנית מס.
5104	מורסמה בילקוט הפרסומים מס.
21.8.02	מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תזימת מס' 12982/ג
הועדה המחוזית לתכנון והבניה התלימה
ביום 18.11.02 לאחד התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס' 12982/ג
הועדה המחוזית לתכנון והבניה התלימה
ביום 22.4.02 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת – מס' ג/ 12982 – שינוי יעוד משטח חקלאי לחוות לולים קיבוץ בית אלפא ותחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

1.2 מקום התכנית :

התכנית חלה על שטח הצמוד לתוכנית ג/ 9264 (מחצבת הבזלת) נ.צ. 1935/2164.

הגושים הנכללים:

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
23146		10
22729		4

1.3 שטח התכנית: 31.86 דונם, מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעלי העניין :

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000
טל' 04-6558211, פקס: 04-6560521

יוזמי התכנית:

קיבוץ בית אלפא ד.נ. גלבוע 19140
טל: 04-6533600 פקס: 04-6533626

מגיש התכנית :

קיבוץ בית אלפא

עורך התכנית:

אדריכל ראובן טרייבר, א.ב. תכנון עמקים, קיבוץ יפעת ד. יפעת 30069
טל: 04-6444036, פקס: 04-6444039

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

התכנית תואמת את כל תוכניות המתאר הארציות והמחוזיות. תכנית זו צמודה לתוכנית ג/ 9264 – מחצבת בזלת. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתוכניות אחרות הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6 מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 10 דפים – מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 1:2500 - מחייב.
3. נספח איכות הסביבה – 2 דפים – מחייב.
4. תכנית בינוי מנחה

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
9.2001	
5.2002	עדכון
	עדכון
	עדכון

1.8 הגדרת מונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו כחול רצוף	גבול התכנית
בצבע ירוק עם משולשים	גבול גוש רשום
קו וספרה בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
פסים בירוק וכתום לסרוגין	חקלאי מיוחד-חוות לולים
אדום	דרך מוצעת/ הרחבת דרך
פסים בירוק	חקלאי
רבע עליון של העיגול	מס' דרך
רבע צידי של העיגול	קו בניין
רבע תחתון של העיגול	רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים :

טבלת שימושי קרקע - מוצע		טבלת שימושי קרקע - קיים		
% מסה"כ שטח קיים	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
90.43	28.81			חקלאי מיוחד- חוות לולים
-	-	100	31.86	חקלאי
9.57	3.05			דרך מוצעת / הרחבת דרך
100	31.86	100	31.86	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1 מטרות התכנית :

שנוי יעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד – חוות לולים לגידול עופות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

קביעת הנחיות והוראות למתן היתר בניה.
קביעת הנחיות והוראות לשמירת איכות הסביבה.

2.2.1 נתונים כמותיים עקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר
חקלאי מיוחד (חוות לולים)	8931

3. הוראות התכנית :3.1 רשימת התכליות והשימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

3.1.1 שטח חקלאי מיוחד – חוות לולים :

השטח ישמש לחוות לולים לגידול עופות. בשטח זה יותר להקים מבני לולים, מיכלים לאחסון מזון, סככות אחסון, מיכלי מים, מיכלי דלק, מיכלי גז, מערכות חשמל כולל גנרטור וכיבוי אש, מתקן לסילוק פגרים, מבנה משרד ושירותים סניטריים.

3.1.2 דרך מוצעת/ הרחבת דרך

השטח המיועד לדרך – כמשמעותו בחוק, ישמש למעבר כלי רכב ולהולכת תשתיות כמו: חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז.
כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה ונסיעה עליה אסורה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי-בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב-1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מרחק מינימלי בין גמלונים/מי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				קני בניה (1)			גודל מגרש מינימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)			
	מס' קומות	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי	תקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)			קדמי	אחורי	צדדי
10	5	1	33	33	33	2	31		33	5	5	5	28.81	חקלאי מיוחד-חוות וליים

גובה מקסימלי של מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

גובה מיכלי המזון לא יעלה על 8 מ' מפני הקרקע המתוכננת.

א. הוראות אריכטקטוניות :חומרי בניה

- חומר הבניה העיקרי למבני הלול ולמיכלים השונים יהיה מסוג שלא יגרום להחזרת אור (נצנוץ/ סנוור). מיכלי המזון יהיו מפח צבוע שימנע נצנוץ (החזרת אור).
- מבנה המשרד ייבנה בבניה קלה או קשיחה – בכל מקרה מחומרים גיליים. ייאסר שימוש בחומרי בניה מחזירי אור שינצנצו באור השמש.

גדרות

מבצע התכנית יחויב בגידור חוות הלולים ונטיעת שדרת עצים/ שיחים/ מטפסים לאורך הגדר.

אשפה

מיקום ריכוז האשפה יסומן בבקשה להיתר בניה תוך הצגת פתרונות להיגיינה הנדרשת (סוג מיכלי האשפה והטיפול בהם).

מתקן סילוק פגרים

הבקשה להיתר בניה תחויב בהצגת מתקן לסילוק פגרים שיאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.

פיתוח השטח

- תוכנית הבינוי – תוצג תוכנית פיתוח לכל שטח התוכנית שתכלול עבודות שיקום הסביבה בגין פגיעות בנוף בעת הביצוע.
- תוכנית הבינוי תכלול מפרטי שתילה, משטחי פריקה וטעינה, חניה וגדרות.

תנאים למתן היתר בניה

התנאים למתן היתרי בניה יהיו עפ"י נספח הנחיות סביבתיות לחוות לולים המהווה פרק בלתי נפרד מתוכנית זו. בנוסף, כל בקשה להיתר בניה תחייב אישור משרד החקלאות בכל הנוגע לפרק 4 בתוכנית ג/ 6540.

ב. תשתיות

1. מים :
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז :
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב :
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. חשמל :
- איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :
- 4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה 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.
- 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה :

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

ג. הוראות כלליות :1. איחוד וחלוקה :

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

עם 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 :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, יהיה אישור תכנית בינוי לכל השטח.

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה :

החניה תהיה בתחום התוכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

7. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

5. מימוש התכנית :

4.1 התוכנית תמומש ע"י היזם – קיבוץ בית אלפא.

4.2 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.

4.3 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

6. חתימות :

בעל הקרקע :

קיבוץ בית אלפא

[Handwritten signature]

זם התכנית :

מגיש התכנית :

ראובן טהייבר - אדריכל

רשיון מס' 71681

ת.ז. 09262296

עורך התכנית :

א.ב. תכנון

חברה קיבוצית לאדריכלות, יושף והנדסה בע"מ

עמקים, ק. יפעת 30069