

חוק התכנון והבניה תשפ"ה - 1965

מחוז עכו

מרחב תכנון מקומי "גלבוע"

תחום שיפוט מוניציפלי "מזא"ז גלבוע"

תוכנית מתאר מס' ג/ 14150

תכנית מתאר מפורטת למתחם חקלאי מיוחד

(הכנת קומפוסט לשימוש חקלאי) בשטחי עין הרוד איחוד

שינוי לתכנית מתאר ג/ 2047

יוזם התכנית: קיבוץ עין הרוד איחוד

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

יולי 2004

לתוקף ינואר 2005

מרחב תכנון מקומי: "גלבוע"  
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז גלבוע  
שם הישוב: קיבוץ עין חרוד איחוד

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מספר ג/ 14150 תכנית מתאר מפורטת למתחם חקלאי מיוחד  
(הכנת קומפוסט לשימוש חקלאי) בשטחי עין חרוד איחוד.  
שינוי ל ג/ 2047.

1.2 מקום התוכנית:

עין חרוד איחוד.

נ.צ. מרכזי		מזרח: 211250	צפון: 776175
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
23101		31,30	
23110		24,20,17	

\* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

כ - 86.96 דונם (מדוד גראפית)

1.4 בעלי עניין:

א. היוזם

קיבוץ עין חרוד איחוד ד.נ. גלבוע טל. 04-6486184, פקס. 04-6486274

ב. עורך התכנית

ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק. טבעון.  
טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

ג. בעל הקרקע

מ.מ.י, קריית הממשלה נצרת עלית טל. 04-6558211, פקס - 04-6453273

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.  
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: נוף כפרי/פתוח; הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: ללא אפיונים מגבילים.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.  
יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: נוף כפרי.  
לפי תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא מגבלות.

**תוכנית מתאר מקומית:** מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2047.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח,  
תוכנית זו עדיפה.

**1.7 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי (קני"מ 1:1250) - מנחה.

**1.8 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
3.6.03	הכנה
27.7.03	עדכון
1.9.03	עדכון
9.2.04	עדכון
20.6.04	עדכון

**1.9 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

**1.10 באור סימני התשריט:**

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1. גבול תכנית מפורטת            | קו כחול                                   |
| 2. גבול תכנית מאושרת            | קו כחול - מקוקו                           |
| 3. מתחם חקלאי מיוחד             | שטח צבוע סגול ירוק לסרוגין באלכסון.       |
| 4. שטח פרטי פתוח                | שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה              |
| 5. דרך קיימת או מאושרת          | שטח צבוע בצבע חום                         |
| 6. דרך שרות                     | שטח צבוע אדום ירוק וחום לסרוגין           |
| 7. אזור חקלאי                   | שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין |
| 8. מס' דרך                      | מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך            |
| 9. מרווח בנייה מינימלי          | מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך            |
| 10. רוחב זכות הדרך              | מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך           |
| 11. גבול גוש                    | קו שחור עם משולשים משני עברים             |
| 12. גבול ומס' חלקה רשומה        | קו ועיגול בצבע ירוק                       |
| 13. גבול ומס' חלקה רשומה לביטול | קו ועיגול מקוקו בירוק                     |
| 14. גבול מגרש מוצע ומספרו       | קו שחור וסיפרה                            |

**1.11 טבלת שטחים**

י ע ו ד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור חקלאי	83.07	95.56	--	--
דרך קיימת או מאושרת	3.86	4.44	2.66	3.06
דרך שרות	--	--	6.70	7.71
מתחם חקלאי מיוחד	--	--	67.65	77.81
שטח פרטי פתוח	--	--	9.92	11.42
סה"כ שטח התוכנית	86.93	100	86.93	100

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

- א. עריכת תכנית למתחם חקלאי מיוחד להכנת קומפוסט לשימוש חקלאי, בשטחי עין חרוד איחוד.
- ב. קביעת הנחיות בינוי המתייחסות לאספקטים סביבתיים של הפרוייקט.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח מתחם חקלאי מיוחד, לשפ"פ, ולדרך שרות.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת: מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

#### 1. מרכז מיחזור לקומפוסטציה

מיועד למתקן לקליטת זבל בע"ח (בקר, צאן, עופות) וגזם וטיפול בו - הפיכתם לקומפוסט לשימוש חקלאי. המתקן יכלול: \*משטח אספלט, \*משטח מצעים, \*מאגר לקליטת תשטיפים הנובעים מתהלים העיבוד \* אזור תפעולי שיכלול מבנה מנהלה, שרותים ומחסן מבנה למערכת חשמל ומתקנים לכיבוי אש. \* סככה לטיפול בצידוד מכני הנדסי וסככת אחסון וטיפול בחומרים המשמשים בתהליך \* תעלה לניקוז תשטיפים \* אזורים מגוננים.

#### 2. דרך שרות

דרך זו נועדה להוות את הנגישות לאתר מכביש 717/716 לרכבים הבאים לפרוק ולהעמיס את תוצרי המחזור ולרכב תפעולי אחר. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועד לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה.

#### 3. שטח פרטי פתוח

בשטח זה יותרו נטיעות ופיתוח.

#### 4. עיבוד חקלאי

עיבוד חקלאי יותר בכל שטחי המתקן שלא ישמשו לפעילות הכנת הקומפוסט.

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גדל מגרש מינימלי (בדונם)	קווי בניין			שטח בניה מרבי במ"ר מעל מפלס הכניסה			מתחת למפלס	מס' קומות	במטרים
		צדדי	אחורי	קדמי	שימוש עיקרי	שטחי שירות	תכנית			
חקלאי מיוחד	65	5	10	5	50 מ"ר	100 מ"ר	150 מ"ר	—	1	4.5 למבנים

#### 3.3 א. הנחיות סביבתיות

א. יובטחו דרכי טיפול בזבל בע"ח שימנעו ריחות ומפגעי תברואה, אמצעי הטיפול יפורטו בקשה להיתר בניה.

#### ב. ביוב ותשטיפים:

ביוב ותשטיפים שיווצרו באתר ינוקזו במערכת מוסדרת אל מאגר התשטיפים ומשם יועברו לטיפול נוסף במאגר הצמוד לדרך השרות (הנשען על כביש 716) ויטופל שם וכל זה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. תנאי להוצאת היתר בניה - אישור תכנית סילוק השפכים ע"י משרד הבריאות. תנאי להפעלת האתר - ביצוע בפועל של תכנית סילוק השפכים כפי שאושרה ע"י משרד הבריאות.

## ג. ניקוז:

בשטח התכנית יבוצעו סידורי ניקוז שימנעו בריחת עודפי נגר משטח התכנית לשדות סמוכים ויבטיחו זרימתם במערכת מוסדרת.  
תכנית ניקוז תוגש לאישור רשות הניקוז המקומית ואישורה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  
ד. הבקשה להיתר בניה תכלול את הפרטים הבאים:

1. תכנית פיתוח המגרש ופרוט השטח לשימושים השונים: משטח קומפוסטציה, משטח העמסה ותמרון, שירותים סניטריים, מבנה משרד, מערכות אנרגיה ותשתיות, פסולת, אחסנה, גישה לחניה, פיתוח השטח, טיפול במדרונות, שטחי גינון ואמצעים למניעת מפגעי תברואה.
2. חזות המבנים, חומרי בניה וגימור, גדרות, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגיכון כמתחייב בתקנון תכנית זו.

## ה. הנחיות נופיות

בהיקף המגרש תוקם גדר מפרופילי מתכת ע"ג קיר בנוי בגובה 1.20 מ' סך הגובה לא יעלה על 1.20 מ'. הגידור לא יכלול שום קטע מדרך הגישה ויתאפשר מעבר חופשי בדרך הקיימת. בשוליים המשופעים של המתחם תוקם מסלעה מאבן מקומית וינטעו צמחי כיסוי ואחרים עד לגובה 1.5 מ'.  
צבעי המתקנים והמבנים ינועו בין חום לירוק (חאקי) להבטיח השתלבות בסביבה.

### ו. פיתוח:

כל המשטחים שאינם עשויים אספלט, כולל דרך הגישה (אם לא תכוסה באספלט) יהיו מצופים בכסוי בזלת.  
אופן הטיפול במדרונות המילוי יפורט בבקשה להתר בניה ויכלול התיחסות נופית והתיחסות ליציבות המדרון.  
יובטח פנוי פסולת הקשורה בעבודות ההקמה לאתר פסולת מוסדר.

## 3.3 ב. תשתיות

### 1. הידרנטים

בתחום התכנית תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שרותי הכבאות

### 2. פסולת

בתחום התכנית יקבע שטח לריכוז פסולת בתאום עם הועדה המקומית והמוא"ז.

### 3. מים

אספקת מים למתחם תהיה מרשת המים האזורית ומים לתפעול המתקן יסופקו מהמאגר<sup>1</sup> הסמוך.

### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א4. 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 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 המינמליים המותרים.

- ב4. 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.

- ג4. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 3.3 ג. הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

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

### 2. הפקעות:

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188 - 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית. 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. רישום:

תוך 8 חודשים 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 והבניה.

### 4. היטל השבחה:

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

### 5. 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.

### 6. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 4 - חתימות

יזמי התכנית:

בעל הקרקע:

בעלי הזכויות בקרקע:

נני מיד  
מרכז הקרקעות  
מ"ה  
רח' קדל 47  
01-030145

המתכנן:



גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

משרד המנים מחוז הצפון  
ח.ק. הוועון והכניה ושניה - 1965  
אישור תכנית מס. 41.05/4  
הועדה המונית לתכנון ובניה תל אביב  
כיום 41.05  
לצורך את התכנית  
תאריך חתימה  
סגן מנהל תכנון

משרד הכנית מס. 41.05/4  
מילקוע הפרסומים מס. 1384  
29/3/05