

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפלי "מוא"ז עמק יזרעאל"

תוכנית מתאר מס' ג / 13810

תכנית מפורטת לחוות לולים בקיבוץ דברת

שינוי לתכנית מתאר ג / 11138

יוזם התכנית: קיבוץ דברת

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

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 13810 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 15.12.04... לאשר את התכנית חזעל גדי סמנכ"ל לתכנון יז"ר האגף המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13810 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום
--

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפלי "מוא"ז עמק יזרעאל"

תוכנית מתאר מס' ג' / 13810

תכנית מפורטת לחוות לולים בקיבוץ דברת

שינוי לתכנית מתאר ג' / 11138

יוזם התכנית: קיבוץ דברת

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

מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז עמק יזרעאל
שם הישוב: קיבוץ דברת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מספר ג/ 13810
תכנית מתאר מפורטת לחוות לולים בקיבוץ דברת
שינוי לג/ 11138

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי* מזרח: 183500 צפון: 228375		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16924		1
17020		1,2,9

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

כ - 31.74 דונם (מדוד גראפית)

1.4 בעלי עניין:

א. היוזם

קיבוץ דברת, ד.נ. יזרעאל טל': 04-6599411, פקס': 04-6597534

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: שטח ישוב

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/11138.
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.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1.10.02	הכנה
10.11.02	עדכון
25.3.04	עדכון
1.6.04	עדכון

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

1.10 באור סימני התשריט:

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט

- | | | |
|---|-----------------------|-----|
| קו כחול | גבול תכנית מפורטת | 1. |
| קו כחול - מקוקו | גבול תכנית מאושרת | 2. |
| שטח צבוע בצבע צהוב בהיר מרושת בירוק | שטח לבית עלמין | 3. |
| פסי אלכסון דקים באדום על רקע התשריט. | קו צינור הדלק | 4. |
| שטח צבוע חום מותחם בירוק | שטח מבני משק | 5. |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק חום לסרוגין תחום בחום. | אזור חקלאי מיוחד | 6. |
| קו אדום מרוסק ושתי נקודות | פרוודור חשמל | 7. |
| שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה | שטח פרטי פתוח | 8. |
| שטח צבוע ירוק | שטח ציבורי פתוח | 9. |
| שטח צבוע בצבע חום | דרך קיימת או מאושרת | 10. |
| שטח צבוע אדום | דרך מוצעת | 11. |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסרוגין | אזור חקלאי | 12. |
| מספר ברביע עליון של עיגול הדרך | מס' דרך | 13. |
| מספר ברביע צדדי של העיגול הדרך | מרווח בנייה מינימלי | 14. |
| מספר ברביע תחתון של העיגול הדרך | רוחב זכות הדרך | 15. |
| קו שחור עם משולשים משני עברים | גבול גוש | 16. |
| קו ועיגול בצבע ירוק | גבול ומס' חלקה רשומה | 17. |
| קו שחור וסיפרה | גבול מגרש מוצע ומספרו | 18. |

1.11 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
--	--	94.67	30.05	אזור חקלאי מיוחד
12.30	3.90	--	--	שטח פרטי פתוח
5.33	1.69	5.33	1.69	דרך קיימת או מאושרת
0.25	0.08	--	--	דרך מוצעת
82.11	26.06	--	--	שטח למבני משק
100	31.74	100	31.74	סה"כ שטח התוכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית 2.1 מטרות התוכנית:

- א. עריכת תכנית לחוות לולים בתחום הקו הכחול של תכנית המתאר בתוך שטח שהוגדר חקלאי מיוחד.
- ב. קביעת הנחיות בינוי המתנייחסות לאספקטים חזותיים של הפרוייקט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- שינוי יעוד משטח חקלאי מיוחד לשטח למבני משק- חוות לולים ולשפ"פ.
- שינוי יעוד משטח חקלאי מיוחד לדרך גישה.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת: מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע
אזור מבני משק	5212 מ"ר

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. אזור מבני משק

מיועד להקמת חוות לולים. תותר הקמת מבני לולים ומבני שירות נלווים כמו מיכלי מזון, סככות תפעול, מבני אחסנה, מתקן סילוק פגרים הכולל משרפת עופות. מערכות חשמל: גנרטור ומתקני כיבוי אש, מבנה הנהלה ושירותים.

2. רצועת קו הדלק

רצועת קו הדלק לאלון תבור 8", תהיה פנויה מכל מבנה על או תת קרקעי וכל המבנים יורחקו לפחות 5 מ' מכל צד של קו הדלק.

3. שטח פרטי פתוח

שטח שנועד בעיקרו לשמר רצועת ירק מסביב לחוות הלולים בכיוון הנצפה מהדרך הראשית והגובל בבית הקברות. בשטח זה יותרו נטיעות בלבד.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (בדונם)	קווי בניין			שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הכניסה			מתחת למפלס	מס' 1* קומות	במטרים *2
		צדדי	אחורי	קדמי	שימושי עיקרי	שטחי שירות	תכסית			
מבני משק	25	2	10	4	20	1%	21%	21%	1	5

*1 תותר הקמת גלריה למשרד, כחלק משטחי הבניה המותרים.

*2 מיכלי המזון יהיו בגובה 10 מ'.

3.3 הוראות נוספות

א. הנחיות סביבתיות

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובזבל עופות שימנעו ריחות ומפגעי תברואה. המתקנים לאצירת פסולת וסילוק פגרים ימצאו בתחום התוכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית.
2. לא יותרו פעילויות הגורמות או העוללות לגרום לפליטת זיהום כלשהו וריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.1 בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו נוהלי אבטחה ו/או תכנון אקוסטי, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- 3.2 אחסון דלקים - המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
4. במידה ויהיה שימוש בדלק, יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על אחוז אחד, בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.
5. הבקשה להיתר בניה תכלול את הפרטים הבאים:
 - 5.1 תכנית פיתוח המגרש ופרוט השטח לשימושים השונים: לולים, מיכלי מזון, מקום לסילוק פגרים, שירותים סניטריים, מבנה משרד, מערכות אנרגיה ותשתיות, פסולת, אחסנה, מיכלי מזון בגובה שנקבע בתקנון תכנית זו, מטחי טעינה ופריקה, גישה לחניה, פיתוח השטח, שטחי גינון וחזיתות המבנים.
 - 5.2 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גדרות, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון כמתחייב בתקנון תכנית זו.
 - 5.3 מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
 - **ניקוז** - פתרונות למניעת זיהום מים עילים ותחתיים (למרות שלול עופות לא יוצר תשטיפים).
 - **שפכים** - של השירותים הסניטריים, להם יתחייב פתרון הולם. כמו כן שטח הלולים ינוקז (מגגות ותשטיפים לתעלה היקפית).
 - **פסולת מוצקה** - יש לציין את כמו הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון, לפי סוג והרכב, פתרון סילוקה ומתקנים לטיפול בפסולת (פסדים) כולל פסדים לגביהם יפורט מתקן הסילוק. בכל מקרה לא יאושר אחסון ערמות זבל בשטח התכנית. במידה ויווצר הצורך באחסון זבל, יש לציין היכן יעשה הדבר והכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 - **אחסון** - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואתסטית.

א.1. הנחיות חזותיות

האזורים המסומנים כמיועדים לשפ"פ (ירוק בהיר מותחם בירוק כהה) ינטעו .
פס השפ"פ המפריד בין הלול לבית העלמין ינטע בעצים ירוקי עד המגיעים לגובה 5 מ' לפחות ,
כדוגמת : אדר סורי, חרוב מצוי, מילה ירוקה, אלון מצוי- במרווחים של בין 7-9 מ' בין עץ
למשנהו, במרווחים הללו ינטעו שיחים גבוהים כדוגמת : אוג חרוק, אלת המסטיק, הדס מצוי, מורן
החורש, פירקנתה חרוקה- במרחק של 1-1.5 מ' בין שיח לשיח.
בשפ"פ שבעיקול כביש מס' 2 ינטעו עצים ושיחים גבוהים כמפורט קודם, בקו הגובל בחוות
הלולים ברוחב רצועה של לפחות 5 מ', בחזית השפ"פ ינטעו שיחים נמוכים ו/או משתרעים.
תנאי למתן היתר בניה - תכנית פיתוח נופי ותנאי לאישור הפעלת הלולים - בכפוף לביצוע הפיתוח
הנופי.

ב. תשתיות:

1. **מים.**
אספקת מים למתחם תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור
משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. **ניקוז**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה
המקומית ורשות הניקוז האזורית.

3. **ביוב**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה
המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אישור 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.

5. מתקן סילוק פגרים

בקשה להיתר בניה תחויב בהצגת פתרון לסילוק פגרים שיאושר ע"י משרד הבריאות.

6. אשפה ופסולת

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 ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפני פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצוין בתשריט. 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. 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 והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

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.

7. תנאי למתן היתר בניה

היתרי בניה ינתנו אחרי אישור המשרד לאיכות הסביבה

8. כבוי אש

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

פרק 4 מימוש התכנית

תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

יזמי התכנית:

בעל הקרקע:

בעלי הזכויות בקרקע:

ערו סמל
ארכיטקטורה ובני ערים בע"מ
51-2151900
רח' קקל 4 ק. טבעון
04-9835146

המתכנן:

do. D:DOCSeranmebDovrat לחוות לולים-שינוי.