

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: הגלבוש

תחום שיפוט מוניציפלי:

שם ישוב: דבורה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכיח 1965
 אישור תכנית מס. 14041
 הועדה המוועדת לתכנון ובניה החליטה
 ביום 9.9.05 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המוועדת

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/14041 שינוי יעוד מחקלאי לשטח מבנה משק חזן מישל - מושב דבורה.

1.2 מקום התוכנית: מושב דבורה

1.2 צ. מרכזי* מורח: צפון:		
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
20766	[2/2], 10	73

1.3 שטח התוכנית: 11.806 דונם

הודעה על אישור תכנית מס. 14041
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5397
 מיום 18.5.05

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - ק. רבין נצרת עלית טל: 04-6558211

יזם התוכנית: חזן מישל - מושב דבורה משק 28 טל: 400430 - 050 פקס: 6499242 - 04

מגיש התוכנית: חזן מישל - מושב דבורה משק 28 טל: 400430 - 050 פקס: 6499242 - 04

עורך התוכנית: אדר' יקטרינה פורטנוי חב' "רותם שבח" -

חב' למדידות תכנון וייזום בניה בע"מ

ארלוזורוב 16 - עפולה טל: 04-6594970 - 04 פקס: 6595164 - 04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו משנה את כל התוכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התוכניות האמורות לבין תוכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
 - ב. תשריט בקני"מ 500 : 1 - מסמך מחייב
- כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
6 . 8 . 02	הכנה
02 . 8 . 04	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 באור סימני התשריט:

- גבול התוכנית: קו כחול רצוף
- גבול חלקה: קו ירוק רצוף
- גבול חלקה לביטול: קו ירוק מרוסק
- מבנים קיימים: קו שחור רצוף
- שטח חקלאי מיוחד: פסים בצבע ירוק
- שטח חקלאי עם מבני משק: פסים בצבעים ירוק כתום.
- שטח מגורים בישוב חקלאי: כתום
- מס. הדרך: ספרה ברבע העליון של של העיגול.
- קווי בנים מינימליים: ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- רוחב הדרך: ספרה ברבע התחתון של העיגול
- דרך קיימת: חום.
- מספר חלקה: מספר מוקף עיגול בצבע ירוק
- מספר חלקה לביטול: מספר מוקף עיגול עם קו אלכסוני בצבע ירוק

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)
%		83.3	9.838
83.3	9.838		שטח חקלאי מיוחד
14.4	1.693	14.4	1.693
2.3	0.275	2.3	0.275
100	11.806	100.0	11.806
			שטח חקלאי עם מבני משק
			שטח מגורים
			דרך קיימת
			סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

"הקמת לול לאחסון עופות / לול לפיטום בשטח החקלאי בחלקה"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח חקלאי עם מבני משק .

קביעת הוראות בניה ללול.

קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
3 יח' למגורים / 4 יח' לנופש	675 מ' מגורים + 160 מ"ר ליחידות נופש	מגורים
	3.935	שטח חקלאי עם מבנה

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

שטח חקלאי מיוחד

היתר בניה ינתנו עפ"י תוכנית זאת.

לולים: עפ"י תוכנית מפורטת זו שתכלול בין השאר פתרון לבעיות ביוב, ניקוז, סילוק פגרים ונגישות.

שטח חקלאי מיוחד – לולים מחסנים מבנה עזר.
סמוך לדרכים המתוכננות יהיו קווי הבניין עפ"י הוראות תוכנית הדרך.
לבקשה להיתר בניית לול יצורפו: תוכנית ניקוז, תוכנית ביוב באישור.
משרד הבריאות ובאגן ההיקוות הכנרת גם באישור מינהלת הכנרת.
תכלית – "מגורים" מגורים ומבני עזר יח' קיט וארוח צימרים מבנה לחניה. או סככת חניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והמגבלות בגינה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בגינה התוכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

מס. יחיד דיוור סח"כ לדגום	צפיפות מס. יחיד דיוור למגרש מניימלי	אחוזי בגינה/שטח בגינה מקסימלי										גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (נסימורים) עיקריים	אזור		
		גובה בגינה מקסימלי	במטרים	מס' קומות	סח"כ	לכסוי המקרקע (תכסיות)	סח"כ שטחי שדות	שטח עיקרי	מותרת למפלס בנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי				אחורי	צדדי
		12מ'	1	40%	40%	5%	35%	0%	40%	20 מ' מי 50 מ' ממגורים	20 מ'	20 מ'	3	9,838	שטח חקלאי מיוחד	
1	3	לאג רעפים 9 מ'	2 בעלצית 225 מ"ר לכל יחיד דיוור	1	40%	40%	50 מ' לכל יחיד דיוור	0	275 מ"ר לכל יחיד דיוור	4	4	3	1,693	מגורים		
	4	לא יותר 4-6 מ' לאג רעפים או 4.5 מ' לאג שטח	1	180 מ"ר (סח"כ לכל השימושים)		20 מ"ר (סח"כ לכל השימושים)	160 מ"ר (סח"כ לכל השימושים)	0	180 מ"ר	4	4	3		בשטח מגורים		

* תותר העברת אחוזי בגינה מעל מפלס הבנייה אל מתחת למפלס הבנייה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס 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 ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. 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 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 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.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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 תוכנית 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. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- 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. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

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

6. היטל השבחה:

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

7. 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.

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות תהתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש:

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

11. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

12 איכות הסביבה:

- 13 אין להוסיף בניה ללולים מעבר לקיים היום בכל נחלה. יש לשנות את טבלת הזכויות בהתאם. המרחק בין מבנה לגידול בעלי חיים ומבני מגורים לא יפחת מ-50 מ'.
א. תנאי להיתר בניה אישור המשרד לאיכות הסביבה.
ב. בשטח המבוקש יוקמו מבני לול מבוקרים (סגורים) בלבד. כאשר מערכות שאיבת האויר והפליטה יותקנו באופן שהאויר הנשאב מהלול יופנה לצד המרוחק מהמגורים.
ג. מבני הלול יתוכננו באופן שינתן פתרון למניעת נגר עילי ותשטיפים ושמי הגשמים מהשטח הפתוח והגגות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ למשק. תוכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.
ד. תעשה הפרדה בין ניקוז השטח הפתוח והגגות לבין ניקוז מי שטיפת הלולים, שיופנו לבור אטום בעל נפח שלא יקטן מ-10 קוב. מי השטיפות יסולקו למערכת הביוב האזורית.
ה. בתחום חוות הלולים יש להתקין פתרון לטיפול בפסדים וסילוקם בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.
ו. רעש – בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים, ו/או תהווה מטרד רעש כהגדרתו בחוק יידרש היזם לבצע מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה לגנרטור ולמערכות האנרגיה כך שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
ז. מטרדי ריח – על היזם לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצום מפגעי ריח מפעילות המותרת בשטח חוות הלולים (הן בגידול השוטף והן בעת פינוי וניקוי הלול) על היזם להשתמש בחומרים סופחי אמוניה, המאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה או התקנת מערכת לניטרול ריחות שתופעל כאשר הרוח תהיה בכיוון

- המגוירים. או לחילופין כל פתרון אחר שיהיה מקובל על הגורמים המוסמכים ויצמצם את מטרדי הרית.
- ח. אחסון דלקים – משטח מאצרה בנפח של 110% או לחילופין המכלים יעמוד על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
- ט. דרכים – על מנת לצמצם את מטרדי האבק יורבדו הדרכים הפנימיות באספלט.
- י. בחלקה 10 יוסט משקל המאזניים ויורחק אל צידו הדרום מערבי של התוכנית.
- יא. בחלקה 10, תמנע כניסת משאיות לשטח הלול מתוך המושב. משאיות יכנסו למשק בדרך העפר מהקצה המערבי של החלקה.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - ק. רבין נצרת עלית טל: 6558211 - 04



יזם התוכנית: חזן מישל - מושב דבורה משק 28 טל: 400430 - 050 פקס: 6499242-



מגיש התוכנית: חזן מישל - מושב דבורה משק 28 טל: 400430 - 050 פקס: 6499242

עורך התוכנית: אדר' יקטרינה פורטנוי -
חברה למדידות ומכשור
"חב' רותם שבח" בע"מ, חב' למדידות ומכשור
שד' ארלוזורוב 16 עפולה.
ארלוזורוב 16 - עפולה. טל 06-594370 פקס. 06-595164