

23.1.05

17.1.05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : הגלבוע

שיפוט מוניציפלי : הגלבוע

הודעה על הפקדת תכנית מס. 14447
 מוסמח בילקוט הפרסומים מס. 5384
 מיום 29.3.05, מס' 279

שם ישוב : דבורה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג / 14447 שינוי יעוד מחקלאי לשטח מבנה משק חזן מישל - מושב דבורה.

1.2 מקום התוכנית : מושב דבורה

| 1.2 צ. מרכזי | | מזרח : | צפון : |
|--------------|-------|------------|--------|
| מספר גוש** | חלקות | חלקי חלקות | |
| 20766 | 23 | 73 | |

1.3 שטח התוכנית : 9.535

1.4 בעלי ענין :

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

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 שבה" -

חב' למדידות תכנון וייזום בניה בע"מ

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

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס. 14447
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 17.1.05 להטקיד את התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14447
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 8.6.05 לאשר את התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 14447
 מוסמח בילקוט הפרסומים מס' 5453
 מיום 8.11.05, מס' 273

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 | הכנה |
|----------|---------|
| 7.7.03 | עדכון 1 |
| 15.9.04 | עדכון 2 |
| 6.12.04 | עדכון 3 |
| 29.12.04 | |

1.8 באור סימני התשריט:

- גבול התוכנית : קו כחול רצוף
גבול גוש : קו שחור משונן
גבול חלקה : קו ירוק רציף
מבנה להריסה : קו צהוב מקווקו
שטח חקלאי : פסים בצבע ירוק
שטח חקלאי עם מבני משק : פסים בצבעים ירוק כתום.
דרך קיימת מאושרת : חום כהה
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
מספר חלקה : מספר בצבע ירוק מוקף עיגול ירוק
מספר גוש : מספר בצבע שחור

1.10 טבלת שטחים:

| מספר יח"ד / מספר יח' אירוח | מצב מוצע | | מצב קיים | | |
|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------------|
| | שטח אחוז | שטח דונם | שטח אחוז | שטח דונם | |
| -- | -- | -- | 70.3 | 6.702 | שטח חקלאי מיוחד |
| | 70.3 | 6.702 | -- | -- | שטח חקלאי עם מבני משק |
| 3 יח' למגורים / 4 יח' לנופש | 26.2 | 2.500 | 26.2 | 2.500 | שטח מגורים |
| | 3.5 | 0.333 | 3.5 | 0.333 | דרך קיימת |
| 3 יח' למגורים / 4 יח' לנופש | 100 | 9.535 | 100.0 | 9.535 | 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 |
| | 2,345 | שטח חקלאי עם מבני משק |
| | | |
| | | |

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

שטח חקלאי עם מבנה משק
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 והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה הותוכננות והיתורים תשנ"ב 1992)**

| מס. יחיד דירתי סה"כ לדגום | צפיפות מס. יחיד דירתי למגורש | גובה בנייה מקסימלי | | אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימלי | | | | | | קניי בנין | | | גודל מגורש מינימלי (במ"ר) | שם דאזור (שמועשים) עיקריים | אזור | |
|---------------------------|------------------------------|---|--------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|-----------------------|-------|-------|---------------------------|----------------------------|-----------------------|--|
| | | במטרים | מס' קומות | סה"כ | לכסוי הקרקע (תכסית) | סה"כ שטחי שריון | שטח עיקרי | מתחת למפלס כניסה | נועל מפלס התכניסה | קדמי | אחורי | צדדי | | | | |
| 1 | 3 | לא יותר מ-6 מ' לגג רעפים או 4.5 מ' לגג שטוח | 2 קומות + עליות נג | 40% | 40% | 5% | 35% | 0% | 40% | 20 מ' / 50 מ' ממגורים | 20 מ' | 20 מ' | 3 מ' | 6,700 | שטח חקלאי עם מבני משק | |
| | 4 | לא יותר מ-6 מ' לגג רעפים או 4.5 מ' לגג שטוח | 1 | 180 מ"ר (סה"כ לכל השימושים) | | 20 מ"ר (סה"כ לכל השימושים) | 160 מ"ר (סה"כ לכל השימושים) | 0 | 180 מ"ר | 4 | 4 | 3 | | יחיד נופש בשטח מגורים | | |

* תותר העברת אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה 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.

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 אווריים 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 החשמל.

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

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום 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 יוחכרו 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 קווי 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. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

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

7. היטל השבחה:

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

8. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

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

13. איכות הסביבה:

- 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 היום לבצע מיגון אקוסטי ונוחלי הפעלה לגנרטור ולמערכות האנרגיה כך שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן.
ז. מטרדי ריח – על היום לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצום מפגעי ריח מפעילות המותרת בשטח חוות הלולים (הן בגידול השוטף והן בעת פינוי וניקוי הלול) על היום להשתמש בחומרים סופחי אמוניה, המאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה או התקנת מערכת לניטרול ריחות שתופעל כאשר הרוח תהיה בכיוון

- המגורים. או לחילופין כל פתרון אחר שיהיה מקובל על הגורמים המוסמכים ויצמצם את מטרדי הריח.
- 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.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.2 תקפות התוכנית
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות


חתימת בעלי העניין על הודאות 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 -


" חב' רותם שבח" בע"מ, חב' למדידות וייזום
ויזום בגיה בע"מ
טל: 06-6594970-06 פקס: 06-6595164-06
ש"א ארלוזורוב 16, עפולה

ארלוזורוב 16 - עפולה.

אין לנו התנגדות טכנית לתכנית, בהנאי שנו תהיה מתיאמת עם
לשונות רחבנות המיושבות.
למיטת ידיעתי אין לי שום תוכן בלבד, אין בה כדי להקנות כל יזום
לחוסר התכנית, ויש לכל בעל עניין אחר בעניין התכנית כל זכות
הוא צדדית ויש להגות עליו. כל זכות אחרת כזוהי יזום ויש בה
בבניית התכנית, ויש להגות עליו. כל זכות אחרת כזוהי יזום ויש בה
לפי כל חוקי המדינה.
למיטת ידיעתי אין לי שום תוכן בלבד, אין בה כדי להקנות כל יזום
בגין השטח המיושב התכנית, ויש לכל בעל עניין אחר בעניין התכנית או
הודאה בכיום הסכם ואמור להגות עליו. כל זכות אחרת כזוהי יזום ויש בה
הפרתו עליו. כל זכות אחרת כזוהי יזום ויש בה הפרתו עליו. כל זכות אחרת כזוהי יזום ויש בה
כל זכות אחרת היוצאת לנו נכח הסכם קאמור ועפ"י כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט טכנית.
תאריך: 18/11/05
נינה מקרקעי ישראל
חזן הצפון