

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13427
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 7.9.05 לאשר את התכנית
חצל גדזי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13427
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5468
 מיום 8.12.05

1

מחוז	הצפון
נפה	עכו
מרחב תכנון מקומי - ועדה מקומית	חבל אשר
תחום שיפוט מוניציפלי	מטה אשר
תכנית מס'	ג/ 13427

הרחבת אזור מבני משק - לולים
בקבוץ בית העמק

מהווה שינוי לתכנית ג'4458/ - מאושרת

27.6.02	תאריך הכנת התכנית
28.8.02	עדכון
30.1.03	עדכון
15.1.03	החלטה להפקיד את התכנית
1.5.03	עדכון
16.7.03	עדכון
14.1.04	עדכון
26.2.04	עדכון
27.12.04	עדכון
6.3.05	להפקדה
27.9.05	למתן תוקף

פרק 1

1. זיהוי וסיווג התכנית:1.1 שם התכנית

תכנית ג/ 13427, הרחבת אזור מבני משק - לולים-קיבוץ בית העמק.

1.2 מקום התכנית:

ב.נ.צ. 763/670 – 763/558.

213/770 – 213/565.

מס' גוש – חלק	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
18481		13

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית 13.0 דונם מדוד מדידה גרפית.

1.4 בעל הקרקע

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל נצרת עילית מחוז הצפון קרית
הממשלה טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

יוזם התכנית

קיבוץ בית העמק ד.ג. גליל מערבי 25115 טל': 04-9960624
פקס: 04-9960440

מגיש התכנית

קיבוץ בית העמק ד.ג. גליל מערבי 25115 טל': 04-9960624
פקס: 04-9960440

עורך התכנית

אדר' דני בר-קמה רח' מנחם בגין (פ"ת) 116 ת"א ת.ד. 25256 מיקוד 61251
טל': 03-6233751, פקס: 03-6233700

1.5 יחס לתכניות אחרות

א. תמ"א 31 התכנית תואמת את התמ"א יעוד הקרקע לפי תשריט יעודי
קרקע: שטח כפרי פתוח.

ב. ת.מ.מ 2 התכנית תואמת את הת.מ.מ. יעוד הקרקע לפי תשריט יעודי
קרקע: קרקע חקלאית.

ג. תכנית מפורטת מקומית: שינוי לתכנית מפורטת מס' ג'4458/
לקיבוץ בית העמק שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 3051 מיום 3/5/84.

ד. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה
על השטח הכלול בה.

1.6 מסמכי התכנית

א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
ג. נספח נופי.

1.7 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול מקוטע	גבול תכנית קיימת
קו כחול	ג/ 4458
קו שחור עם משולשים	גבול התכנית
קו ירוק וספרה בירוק	גבול גוש
קו אדום מקווקו	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	קו בנין
פסים ירוקים באלכסון	מגורים, חנוך וצבור
בצבע חום	שטח חקלאי
חום מותחם ירוק	דרך קיימת / מאושרת
בצבע סגול	מבני משק וחממות
ירוק מותחם ירוק	תעשייה
ירוק מותחם חום	שטח פרטי פתוח
צהוב עם רשת ירוקה	ספורט
רשת סגולה	בית עלמין
אפור מותחם בתכלת	אגני חמצון
אפור	תחנת תדלוק
ספרה ברבע עליון של עיגול	מסחר
ספרה ברבע צידי של עיגול	מס' דרך
ספרה ברבע תחתון של עיגול	קו בנין
צבע תכלת	רוחב דרך
	נחל/תעלה

1.9. טבלת שטחים :

האזור	שטח בדונם קיים	שטח ב- % קיים	שטח בדונם מוצע	שטח ב- % מוצע
אזור מבני משק			13	100.0
אזור חקלאי	13	100		
סה"כ	13	100.0	13	100.0

פרק 2

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

א. הוספה של שטח למבני משק, לצורך הקמת לולים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למבני משק לולים.
- ב. קביעת הוראות בנייה באיזור המיועד למבני משק לולים.
- ג. פירוט התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / במ"ר
מבני משק	4,160

פרק 3

3. הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 אזור מבני משק - לולים

מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים אזור חקלאי מיוחד: בשטח ניתן להקים לולים, מחסנים, סככות, מבני שרות עבור חוות לולים, כולל מתקני העזר הדרושים לקיום חווה ותפעולה.

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.

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש ב דונם	
	במטרים	סה"כ	לניסוי הקרקע (תכניות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			קוי בנין
7	2	32%	32%	0%	32%	0%	0%	32%	תשריט תשריט	תשריט תשריט	כמסומן כמסומן	13	מבני משק

* המרחק בין מבני הלול יהיה בהתאם להוראות משרד החקלאות וכל מקרה לא פחות מ- 10 מ'.
 * קווי הבניה על פי תשריט. בגבול הצפון מזרחי קו בנין יהיה אפס.

3.3 הוראות נוספות

א. מרכיבי הבקשה להתר בניה

- 3.3.1 למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל המבנים ומסביבתם המיידית.
- 3.3.2 פתרו לסילוק אשפה ופגרים – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
- 3.3.3 פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- 3.3.4 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים
 ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים כולל ניקוז גגות.
 שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.
 פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפגרים.
 אחסון זבל לא יאושר, אלא רק במקום ובתנאים המאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.3.5 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן.
- 3.3.6 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבחוק. כל פליטות המזהמים לאוויר, יעמדו בתנאי התקן הישראלי הרלבנטי.
- 3.3.7 מטרדי ריח - על היזם לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצום מפגעי ריח מפעילות המותרת בשטח חוות הלולים. (הן בגידול השוטף והן בעת פינוי וניקוי הלול). במידה ויתקיימו מטרדי ריח מהפעילות במבנה, ידרש היזם להתקין מתקנים לניטרול ריח.
- 3.3.8 תנאי להיתר בניה - הכנת תוכנית נופית שתוכן ע"י אדריכל נוף ושתכלול את ההיבטים הסביבתיים: העמדת המבנים, צבע והשתלבות בנוף, גינון ונטיעות עצים בין ומסביב למבנים, דרכים וגידור.
- 3.3.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
 במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דיון ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

ב. תשתיות

1.ב. מים
 אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2.ב. ניקוז
 הבטחת ביצוע ניקוז השטח עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית תהווה תנאי למתן היתר בנייה.

3.ב. ביוב
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור לרשת הביוב של הקבוץ באשור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

4.ב. חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. תותר בנייה בקרבת קווי חשמל לעיליים רק במרחקים המפורטים מטה מקו-אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטרים.
 מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים: 1.5 מ' מתח גבוה: עד 33 ק"ו 5 מ'.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק קטן 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.
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת תיילי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמת חברת חשמל.

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

5.ב. אשפה

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1.ג. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה עפ"י התקנות.

2.ג. עתיקות

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 39 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

3.ג. היטל השבחה

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

4.ג. כיבוי אש

התחייבות לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי כיבוי אש ולשביעות רצונם יהיו תנאי למתן היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 3 שנים ממתן תוקפה.

4.2 תקופת התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5

5. חתימות:

בעל הקרקע: _____

בית העמק
קבוצת פועלים להתחברות שיתופית בע"מ

יזם התכנית: _____

בית העמק
קבוצת פועלים להתחברות שיתופית בע"מ

מגיש התכנית: _____

א.ב. תכנון
מנחם בני (פ"ת) סגל ת"א
ת.ד. 25256 מיקוד 61251

עורך התכנית: _____