

12.3.06

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

ועדה מקומית לתכנון ובניה - נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי "מוא"ז מגידו"

תוכנית מתאר מפורטת מס' ג/ 14445

משמר העמק - חוות לולים

שינוי לתכנית מתאר ג/ 5548 ולג/ 4413

יוזם התכנית: קיבוץ משמר העמק

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

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14445
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
החל גדי
סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14445
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

מרץ 2005

עדכון יוני 2005

פברואר 2006

מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מגידו
שם הישוב: קיבוץ משמר העמק

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מספר ג/ 14445
תכנית מתאר מפורטת לחוות לולים בקיבוץ משמר העמק
שינוי לג/ 5548 ולג/ 4413

1.2 מקום התוכנית:

משמר העמק

נ.צ. מרכזי* מזרח: 214500		צפון: 724250
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
11438		4, 5,8,9,10,15
11436		5,10,13,14,19,20,23
11422	9,7	4,5,6,8,11

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

כ - 99.84 דונם (מדוד גראפית)

1.4 בעלי עניין:

א. **היוזם**

קיבוץ משמר העמק, ד.נ. יזרעאלים 19236 טל': 04-9896149, פקס': 04-9896018

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 קרקע: נוף כפרי

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 5548 ולג/ 4413.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי (קני"מ 1:500) נספח נופי - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
24.9.03	הכנה
21.12.03	עדכון
22.6.04	עדכון
24.11.04	עדכון
2.1.05	עדכון
4.5.05	עדכון
7.5.05	עדכון
20.6.05	עדכון
2.2.06	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין	חלוקת האזורים וצבעם בתשריט
שטח צבוע חום מותחם בירוק	1. אזור חקלאי
אלכסונים באפור על רקע תשריט	2. שטח מבני משק
שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	3. מתקני בוב
שטח צבוע בצבע חום	4. שטח פרטי פתוח
שטח צבוע תכול	5. דרך מאושרת
שטח מפוספס ירוק בהיר ואדום לסרוגין	6. תעלה
שטח צבוע פסי ירוק באלכסון לסרוגין	7. דרך גישה (חקלאית קיימת)
שטח צבוע אדום	8. דרך חקלאית
אלכסונים אדומים דקים על רקע תשריט	9. דרך מוצעת
אלכסונים בצהוב על רקע תשריט	10. דרך לביטול
שטח צבוע סגול	11. שטח לתכנון בעתיד
אלכסונים בכחול על רקע תשריט	12. אזור תעשייה
שטח צבוע פסים אלכסוניים צהוב לבן לסירוגין	13. חניה קיימת
שטח צבוע כתום	14. אזור לתכנון בעתיד
שטח צבוע ירוק מותחם חום	15. אזור מגורים א'
שטח צבוע כתום מותחם בחום	16. אזור ספורט
שטח משובץ ירוק	17. שטח למוסד
קו כחול - מקוקו	18. בית עלמין
קו כחול	19. גבול תכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים משני עברים	20. גבול תכנית מפורטת
מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך	21. גבול גוש
מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך	22. מס' דרך
מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך	23. מרווח בנייה מינימלי
קו ועיגול בצבע ירוק	24. רוחב זכות הדרך
קו מתאר של גשר בשחור על רקע דרך מאושרת	25. גבול ומס' חלקה רשומה
	26. מעבר חקלאי במפלס שונה

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
3.49	3.50	0.40	0.40	שטח פרטי פתוח
25.84	25.72	29.27	29.22	אזור חקלאי
11.07	11.09	12.38	12.36	דרך קיימת
--	--	0.03	0.03	אזור תעשייה
46.25	46.33	48.93	48.85	שטח לבנייני משק
--	--	5.65	5.64	שטח לתכנון בעתיד
--	--	0.61	0.61	תעלה
0.63	0.63	2.73	2.73	דרך גישה
6.17	6.18	--	--	דרך מוצעת
6.55	6.56	--	--	דרך משולבת מוצעת
100%	99.84	100%	99.84	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. עריכת תכנית לחוות לולים בתחום משבצת משמר העמק- ע"י העתקת שטחים למבני משק אשר אושרו בעבר ואינם מתאימים להרחבת הלולים משיקולים וטרינריים, לאתר חדש מצפון לקיבוץ, מבלי להגדיל את השטח המבוקש.
- ב. קביעת הנחיות בינוי המתייחסות לאספקטים חזותיים של הפרוייקט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח מבני משק לחוות לולים, לשפ"פ, ולדרך גישה לרכב חקלאי. כמו כן בתמורה יוסבו שטחים ממבני משק לחקלאי.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר
מבני משק	17,142

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 ושרותים. בהקף השטח תנטע חגורת ירק עפ"י הפרוט בהנחיות הנופיות. (ראה עמוד 7 סעיף ו').

2. דרך/גישה חקלאית

דרך זו נועדה לקשר בין חוות הלולים לדרך ראשית בקיבוץ ותשמש למעבר כלי רכב אל חוות הלולים וממנה. חצית כביש 66 ע"י הדרך החקלאית תעשה בתאום עם מע"צ. עם סלילת קטע דרך 66, לפי תכנון חדש של מע"צ, תנותק דרך הגישה הקיימת לחוות הלולים והנגישות תהיה ע"פ המוצע בתכנית זו. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועד לדרך מלבד סלילתה, אחזקתה ומתקני דרך.

3. שטח פרטי פתוח

בשטח זה יותרו נטיעות ופיתוח, עפ"י ההנחיות הנופיות (ראה עמ' 7 סעיף ו').

4. אזור חקלאי

שטח שנועד לעיבודים חקלאיים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש בדונם	קווי בניין			שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הכניסה			מתחת למפלס	מס' קומות 2*	במטרים 1*	שם האזור (שימושים עיקריים)
		צדדי	אחורי	קדמי	שימוש עיקרי	שטחי שירות	תכסית				
חקלאי מיוחד	20	3 מזרח מערב	3 לכוון צפון	3 לכוון דרום	37%	2%	39%	39%	1	4.5 למבנים	חקלאי מיוחד

*1 גובה מתקנים בשטח יוכל להיות מעל 4.5 מ' עפ"י צרכי תפעול, באישור הועדה המקומית.

מיכלי המזון יהיו בגובה 10 מ'.

*2 תותר הקמת גלריה למשרד.

3.3 א. הוראות ארכיטקטוניות

מבנה הלולים יהיו סגורים - לולים מבוקרים. תכנון הגג יקבל התייחסות כלחזית חמישית שתשתלב בנוף כפרי פתוח. תכנית גגות מפורטת שתכלול גם התייחסות לצבעים תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

ב. הנחיות סביבתיות

א. 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.

ב. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו וריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.

ג. 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.

2. אחסון דלקים - אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במכלים יעודיים. מיכלי דלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכדו'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

ד. במידה ויהיה שימוש בדלק, יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפטים העולה על אחוז אחד, בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

ה. הבקשה להיתר בניה תכלול את הפרטים הבאים:

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, משטחי טעינה ופריקה, גישה לחניה, פיתוח השטח, שטחי גינון וחזיתות המבנים.

2. חזות ועיצוב גגות וחזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גדרות, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון כמתחייב בתקנון תכנית זו.

3. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

ינקטו ויפורטו בבקשה להיתר בניה, כל האמצעים למניעת זיהום חמור של מי קידוח ממוקדי זיהום אפשריים. מוקדים אלה (מכלי דלק, מתקן איסוף פגרים וזבל) ימוגנו בהתאם לתקנים המחמירים ביותר ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.

• 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 שתיוצר 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.

• ריחות - תוכן תכנית מגירה, לטיפול בריחות שתכלול הפחתת מטרדי ריח לרבות שימוש בחומרים סופחי אמוניה ו/או מערכת לניטרול ריחות. תכנית זו תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ותתבצע אם יוצרו מטרדים לישובים הסמוכים.

• אחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומם של מבני האחסון ודרכי הטיפול מבחינת התפעול והחזות.

1. הנחיות נופיות

בהיקף המגרש ינטעו, בשילוב עם עצי השקד הקיימים, עצים ירוקי עד, עצי נוי או עצי פרי (דוגמת אבוקדו, הדסים - אלון מצוי וכיו) בעלי עלוה צפופה, העצים ינטעו בצפיפות של בין 5-8 מ', בהתאם לסוג העץ ולמיקום עצי השקד בשטח. הגידור ילווה בצמחיה מטפסת עמידה ו/או עצים ירוקי עד כמוזכר למעלה. ביצוע העבודות הנופיות - תנאי למתן טופס 4.

2. פיתוח:

אופן הטיפול במדרונות המילוי יפורט בבקשה להתר בניה ויכלול התיחסות נופית והתיחסות ליציבות המדרון. יובטח פנוי פסולת הקשורה בעבודות ההקמה לאתר פסולת מוסדר.

ג. תשתיות:

1. 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.

2. הידרנטיים

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

3. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

4. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5. מתקן סילוק פגרים

בקשה להיתר בניה תחויב בהצגת פתרון לסילוק פגרים שיאושר ע"י המשרד לאיכ"ס.

6. מים

אספקת מים למתחם תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

7. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א7. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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
המינימליים המותרים.

ב7. 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.

ג7. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו
לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד7. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית
באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

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. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות הנוספות 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. תנאי למתן היתר בניה:

היתרי בניה ינתנו אחרי אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

7. תנאים לביצוע התכנית

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

פרק 4

תקפות התוכנית:

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

פרק 7 - חתימות

יזמי התכנית:

בעל הקרקע:

בעלי הזכויות בקרקע:

המתכנן:

ערן מבל
ארכיטקטורה ונגני ערים בע"מ
ח.פ. 0-51226190
רח' קק"ל 7, טבעון
טל' 04-9835146

D:\DOCS\eranmeb\משמר העמק\חות לולים.doc