

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס' 15245
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25.5.05 להפקיד את התכנית

מחוז צפון

מרחב תכנון - הועדה המקומית יזרעאליים
 תחום שיפוט מוניציפלי - מ.א. עמק יזרעאל
 נפה - יזרעאל

הודעה על הפקדת תכנית מס' 15245
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5500
 מיום 27.2.06

תכנית מפורטת מס' ג/ 15245
 חוות לולים קיימת בקיבוץ אלונים - הרחבה.
 (תוספת לול מס' 101)
 שינויי/תוספת לג/9001 ושינוי לג/4084

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון
 ת.ד. 380, קריית הממשלה נצרת עילית. טל. 04-6558211 פקס 04-6560521

יוזם ומגיש התכנית: קיבוץ אלונים, דואר אלונים
 טל. 04-9838102 פקס 04-9838109

עורכי התכנית: א. ויסברג- מ. ביזנסקי אדריכלים ואורי און- אדריכל,
 רח' מגידו 6, חיפה טל. 04-8385716 פקס 04-8372355

תאריך	
15.4.04	הכנה
12.12.04	עדכון
1.7.05	להפקדה
15.9.05	להפקדה
26.12.05	להפקדה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15245
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28.6.06 לאשר את התכנית
 ח' גדיזי
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 15245
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5570
 מיום 28.8.06

מחוז צפון
מרחב תכנון - הועדה המקומית יזרעאליים
תחום שיפוט מוניציפלי - מ.א. עמק יזרעאל
נפה - יזרעאל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' ג' 15245 חוות לולים קיימת בקיבוץ אלונים - הרחבה.
שינויי/תוספת לג/9001 ושינוי לג/4084.

1.2 מקום התכנית:
ליד קיבוץ אלונים

נ.צ. מרכזי מזרח: 236-000		צפון: 165-000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
12312		28,29

1.3 שטח התכנית:
כ- 19 דונם.

1.4 בעלי עניין:
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון
ת.ד 380, קריית הממשלה נצרת עילית. טל. 04-6558211 פקס 04-6560521

יזם ומגיש התכנית: קיבוץ אלונים, דואר אלונים
טל. 04-9838102 פקס 04-9838109

עורכי התכנית: א. וייסברג - מ. ביזנסקי אדריכלים, מגידו 6, חיפה
טל. 04-8385716 פקס 04-8372355

1.5 יחס לתכניות אחרות:
יעוד הקרקע ע"פ תשריט ייעודי קרקע בתמ"א 31: חקלאי.
הגדרה ע"פ תשריט הנחיות סביבה בתמ"א 31: שטח משאבי מים.
תכנית זו תואמת תמ"מ 2.
תכנית זו כפופה להוראות תכנית מקומית 6540
תכנית זו מרחיבה את תכנית ג/9001 ואינה משנה את הוראותיה. תכנית זו מהווה
שינוי ל ג/4084. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות אחרות
החלות בשטחה, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:
תקנון בן 8 עמודים- מסמך מחייב
תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
תכנית בינוי - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
15.4.04	הכנה
12.12.04	עדכון
1.7.05	להפקדה
15.9.05	להפקדה
26.12.05	להפקדה

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תכניות מאושרות	קו כחול מקוטע
מספר דרך	ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול
קו בנין	ספרה אדומה ברביע הצידי של העיגול
רוחב דרך	ספרה אדומה ברביע תחתון של העיגול
גבול גוש	קו משונן
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה בעיגול רציף
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
מספר חלקה רשומה לביטול	ספרה ירוקה בעיגול מקוטע
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מקוטע
גבול ומספר מגרש מוצע	ספרה שחורה בעיגול רציף על קו שחור רצוף
גבול מגרש מוצע	קו שחור רציף
שטח חקלאי	שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים
דרך קיימת / מאושרת (חקלאית)	שטח צבוע חום
אזור לולים	שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים וכתומים
דרך לביטול	קוים אדומים אלכסוניים
גבול ג' / 4084	קו ורוד מקוקו
גבול תחום עתיקות	קו ונקודה לסירוגין בשחור

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
%	שטח במ"ר	%	שטח במ"ר	
---	---	36.2%	6947.9	שטח חקלאי
100%	19195	63.2%	12123.1	שטח לולים
---	---	0.6%	124.0	דרך קיימת או מאושרת
100%	19195	100%	19195	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית:

2.1 מטרות התכנית:
שינוי ייעוד שטח חקלאי לאזור לולים (ע"פ הנחיות השירותים הוטרינריים) לצורך תוספת לול לחוות לולים קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:
שינוי ייעוד שטח מאזור חקלאי לאזור לולים.
קביעת הוראות בניה (בהתאמה לתכנית מס' ג/ 9001).
קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח'	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	
---	2500	שטח למבני משק ללולים מוצעים בלבד

פרק 3 - הוראות התכנית:

3.1 רשימת התכליות והשימושים:
כללי: לא יינתן כל 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 הלולים - מיועד להקמת לולים לאימון וגידול פרגיות, הקמת מבני עזר כגון מחסנים, סככות, מכלי תערובת, מתקן סילוק פגרים וכל מבנה אשר ידרש לצורך הייצור החקלאי.

3.1.2 אזור דרך - מיועדת להסדרת הגישה לחוות הלולים ולכלי רכב חקלאיים בלבד ואלו הבאים לשרת את חוות הלולים. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

סה"כ יח"ד	מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי **		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי *							קווי בניין			גודל מגרש מינימלי	שם האזור (שימושים) עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לנסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
-	-	4.5 מטר למעט מבנים מיוחדים כגון מיל תערוכת	1	2500	2500		2500		הכניסה	2500 ***	3	3	3	19.19 דונם	אזור לולים

* השטח עבור לולים מוצעים בלבד. לולים קיימים כפופים לתכניות א/ 9001.

** עד 7.0 מ' למתקנים מיוחדים.

*** בשטח זה כלולים מבנים נלווים בשטח 100 מ"ר (מחסן וחדר גנראטור).

3.3 - הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות

1. הוראות בינוי, נספח נופי והנחיות סביבתיות
סביב חוות הלולים בכל הקיפה יינטעו עצים גבוהים בצפיפות המבטיחה הסתרה נופית של הלולים מדרכים ארציות ומנקודות תצפית מסביב.
מדרונות משטחי הכורכר יחופו באדמה גננית או יוסתרו בצמחייה כך שלא יבלטו מרחוק.
נטיעת העצים תבוצע כך שתוך שנתיים ממועד בניית הלולים תתקבל הסתרה נאותה של המבנים.
תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית גינון ושתילה וביצוע בפועל של תכנית הגינון. גגות הלולים והגדרות יהיו מחומרים עמידים שאינם בוהקים ומשתלבים בנוף הפתוח.

2. תנאים למתן היתר בניה
לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת אישור משרד לאיכות הסביבה, בדבר הסדרה נופית בתכנון החווה ואישור רשות העתיקות.

ב. תשתיות:

1. מים:
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית הקיימת. החיבור יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.
2. ניקוז:
2.1 תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור רשות 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. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מדוד מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
מרשת מתח נמוך עם תילים תשופים 2 מ'
מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
מקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11 מ'
מקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 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 לכבלי 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.

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

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו ע"פ הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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:

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות לצרכי ציבור:

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. **תנאים לביצוע התכנית:**
תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
4. **היטל השבחה:**
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. **חנייה:**
חנייה בתחום התכנית תהייה בהתאם לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) כפי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה.
6. **עתיקות:**
האתר הינו אתר עתיקות מוכרז ולכן יש לנהוג כפי שמחייב סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
(אין לבצע כל פעולה ללא היתר לכך מראש ובכתב מרשות העתיקות).
7. **כיבוי אש:**
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

פרק 4- מימוש התכנית:

תקפות התכנית:
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

