

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

15244
 הודעה על אישור תכנית מס' 5570
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 28-8-06
 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 15244
אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28.6.06 לאשר את התכנית
 חתום גדי
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמכ"ל לתכנון

תכנית מפורטת מס' ג/ 15244
חוות לולים קיימת בקיבוץ אלונים - הרחבה.
(תוספת לול מס' 7א')
שינוי 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	
12.5.04	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
 15244
הפקדת תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25.5.06 להפקיד את התכנית
 חתום גדי
 יו"ר הועדה המחוזית

15244
 הודעה על הפקדת תכנית מס' 5570
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 24.2.06
 מיום

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/ 15244 חוות לולים קיימת בקיבוץ אלונים - הרחבה.
(תוספת לול מס' 7א') שינוי לג/ 4084 .

1.2 מקום התכנית:

ליד קיבוץ אלונים

נ.צ. מרכזי מזרח:		214300	צפון: 735350
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
12312		30,29,46	

1.3 שטח התכנית:

כ- 39 דונם (במדידה גרפית)

1.4 בעלי עניין:

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

יזום 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

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 משנה ומשפיעה על ג/ 4084 ועל תכנית ג/ 9001

1.6 מסמכי התכנית:

תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב
תשריט בקו"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
תכנית בינוי - מסמך מחייב.

משרד הפנים
מנהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
12.5.04	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:

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית ג/ 9001
ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה אדומה ברביע הצידי של העיגול	קו בנין
ספרה אדומה ברביע תחתון של העיגול	רוחב דרך
קו משוון	גבול גוש
ספרה ירוקה בעיגול רציף	מספר חלקה רשומה
קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
ספרה ירוקה בעיגול מקוטע	מספר חלקה רשומה לביטול
קו ירוק מקוטע	גבול חלקה רשומה לביטול
ספרה שחורה בעיגול רציף על קו שחור רצוף	גבול ומספר מגרש מוצע
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים	שטח חקלאי
שטח צבוע חום	דרך קיימת / מאושרת
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים וכתומים	אזור לולים
שטח ורוד	דרך מוצעת
קו ורוד מקוטע	גבול ג/ 4084

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים	
---	---	32823.6	83.7%	שטח חקלאי
32336.5	82.4%	---	---	שטח לולים
6913.7	17.6%	6426.6	16.3%	דרך קיימת או מאושרת
39250.2	100%	39250.2	100%	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית:

2.1 מטרות התכנית:

שינוי ייעוד שטח 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:

סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מס' יח'	
7500	---	שטח למבני משק

פרק 3 - הוראות התכנית:

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן כל היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 יידרש 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)

סר"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	סר"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
-	-	4.5 מטר **	1	7500	7500		7500	---	7500 *	3	3	3	32	אזור לולים	

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

** עד 7.0 מ' למתקנים מיוחדים (כגון מיכל תערובת).

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 ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז:
2.1 תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור רשות הניקוז האזורית.
2.2 לפני הביצוע יש להעביר לאישור רשות הניקוז פרט לייצוב תעלת הניקוז המתוכננת ומתקן כניסה לתעלת הניקוז הקיימת - תעלה 7.
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 חשופים 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 בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

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

8. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. 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.

5. היטל השבחה:

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

6. חנייה:

חנייה בתחום התכנית תהייה בהתאם לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) כפי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

7. 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).

8. 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.

פרק 5 - חתימות:

בעל הקרקע: _____

קצוב אלונים
יוזם ומגיש התכנית: 8/1/06

א. וייסברג-ה. ביזנס
רחי סל
סל 8/1/06
עורך התכנית: _____