

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה הגליל
תכנית מס' 15105
הועדה המקומית משיבתה מס' 9/2004
מיום 7.11.2004 החליטה להמליץ
על הפקדת התוכנית הנקובה לעיני
מנהל תכנון ופיקוח
יושב ראש הועדה

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף
שם ישוב: מושב יערה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מספר ג/ 15105 - שינוי יעוד קרקע לשטח חקלאי מיוחד במושב יערה.

1.2 מקום התוכנית: מושב יערה.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 216.850	צפון: 775.450
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18216	-	33,17,13,11
18261	-	105,104,98,69,30

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית הנו כ- 20.45 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

הודעה על אישור תכנית מס' 15105
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5643
מיום 22-3-07

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.
ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.
דוא"ל: tzafontichnun@mmi.gov.il

יוזם התוכנית:

מושב יערה (מאיר בוסקילה). ד.נ. מעלה יוסף, 22840.
טלפון: 04/9806399. פקס: 04/9806249.

מגיש התוכנית:

מושב יערה (מאיר בוסקילה). ד.נ. מעלה יוסף, 22840.
טלפון: 04/9806399. פקס: 04/9806249.

עורכי התוכנית:

דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
טלפקס: 04/8361559.
אדרי רודי ברגר. מס' רשיון: 36069.
דוא"ל: diaber@bezeqint.net

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15105
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.12.06 לאשר את התכנית
נציג גדי
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
סמנכ"ל
17-01-2007
15.12.06

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח.
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי טבע.
- תמ"א 3 - מבוקשת הקלה מקו בנין של דרך אזורית מס' 899 מ- 80 מ' מהציר ל- 40 מ' מהציר לפי שינוי מס' 7 לתמ"א 3.
- תכניות מתאר ארציות אחרות- התוכנית תואמת לתמ"אות .
- ת.מ.מ. 2 - יעוד קרקע: קרקע חקלאית.
- 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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח נופי - מסמך מחייב, הכולל: תוכנית תנוחה, חתכים, תוכנית גינון ונטיעות והוראות.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
10.2004	הכנה
02.2005	עדכון 1
10.2005	עדכון 2
03.2006	עדכון 3
01.2007	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

- קרקע חקלאית- פסים ירוקים באלכסון
דרך מוצעת - אדום
שטח חקלאי מיוחד - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון
שטח לשיקום נופי - ירוק מותחם ירוק ועליו קוים ירוקים באלכסון
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר שחור
גבול תוכנית מופקדת/מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תוכנית מוצעת - קו כחול מלא
קו בנין - קו אדום מקווקו
ציר של דרך אזורית - קו ונקודה באפור
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (מציר הרצועה בדרך ארצית)
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בד'	שטח קיים ב-%	שטח מוצע בד'	שטח מוצע ב-%
קרקע חקלאית	12.53	61.27	0.28	1.37
דרך מוצעת	7.92	38.73	7.92	38.73
שטח חקלאי מיוחד	-	-	9.30	45.48
שטח לשיקום נופי	-	-	2.95	14.42
סה"כ	20.45	100.00	20.45	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית: הסדרת מצבם של שני לולים קיימים ומתן אפשרות להקים לול שלישי במושב יערה.

- 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:
- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח חקלאי מיוחד, ושטח לשיקום נופי.
 - בקשה להקלה מקו בנין של דרך אזורית מס' 899 מ-80 מ' מהציר ל-40 מ' מהציר לפי שינוי מס' 7 לתמ"א 3.
 - קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 - קביעת הוראות בניה והנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.
 - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי והנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
חקלאי מיוחד	3,737

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. 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.

2. שטח חקלאי מיוחד: נועד להקמת שלושה לולים מבוקרים לגידול עופות, מחסן, חדר פיקוד ובקרה ומתקנים הקשורים ישירות בגידול עופות, כגון גדרות, שבילים, משטחי עבודה, מעבירי מים, מכלי תערובת, מכלי מים, משקל, מתקנים הנדסיים ונטיעות. שטחם של מחסן וחדר פיקוד ובקרה ייחשבו כשטח שירות.

3. שטח לשיקום נופי: נועד לצמחיה אשר תסתיר את המבנים ממבטם של הנוסעים בדרך מס' 899. אסורה כל בניה.

4. קרקע חקלאית: נועדה לדרך הגישה הקיימת לחוות הלולים. אסורה כל בניה.

5. דרך: התכליות יהיו על פי תמ"א 3.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	גובה בניה		אחוזי בניה/ שטח מקסי'								קווי בניה במ'				גודל מגרש מיני בדי'	שם האזור, שימושים עיקריים
	במ"י	מס' קומות	סה"כ מ"ר	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושי שטח	מותרת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	בין מב- נים	קדמי	אחורי	צדדי				
-	5.5	1	3,770 מ"ר	3,770 מ"ר	33 מ"ר	3,737 מ"ר	-	3,770 מ"ר	8.0	5.0	6.0	6.0	9.0	שטח חקלאי מיוחד		
***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שיקום נופי		
***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	קרקע חקלאית		
***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיר		

* גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, עד לנקודה הגבוהה ביותר של המבנה.

** כולל מפלי מים ותערובות.

*** אסורה כל בניה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הנחיות סביבתיות, בינוי ועיצוב אדריכלי:

- א. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.
- ב. הגגות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית.
- ג. כל המבנים יהיו אטימים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
- ד. הזרמת מי השטיפה תהיה באמצעות שיפועים מתאימים בתוך המבנה לעבר מוצאים מבוקרים.
- ה. גגות המבנים יבוצעו מחומר שאינו מבריק ומסנוור, או לחילופין יצבעו בצבע לא מבריק.

ב. - תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אל מערכת הניקוז של שטח הלול לא יוזרמו שפכים מן הלול וכן לא יושלך זבל עופות אל תעלות הניקוז.
3. ביוב: לגבי כל יעוד שנדרש פתרון של ביוב, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, 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 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.

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 חשמל.

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

5. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה

בשטח תוכנית 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.

איסוף וסילוק זבל העופות ייעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי הרשות

המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

6. פינוי פסדים: תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון לפינוי הפסדים באישור היחידה

הסביבתית לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית. הטיפול בפגרי

עופות ייעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי הרשות המקומית והמשרד

לאיכות הסביבה. יוזם התכנית יבצע מתקנים וסידורים לפי דרישת משרד

הבריאות והועדה המקומית לסילוק פגרים למצבור זבל על פי הצורך.

7. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

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 לצורכי רישום.

2. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי 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 לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. 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.

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

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

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. היתרי בניה: מתן היתרי בניה מותנה באישור והסכמת משרד הבריאות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. כל בקשה להיתר בניה שתוגש לפי תכנית זו תראה פתרונות לבעיות ביוב, ניקוז, סילוק פגרים ונגישות. תנאי למתן היתר בניה בתוכנית זו יהיה קבלת חו"ד משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

9. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 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 הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

10. שימוש במבנים: שינוי לשימוש לא חקלאי במבנים יהווה סטייה ניכרת. אי שימוש במבנים לאורך תקופה שתעלה על שנה יחייב הריסתם ע"י היזמים.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת. תוך פרק זמן של שנתיים מיום אישור התוכנית תבוצע הסתרת האתר ע"י שדרות ברושים מסביב ובין הלולים, הסדרת היער הטבעי בחורש בין הדרך האזורית לבין הלולים ותיאום צבע הגגות עם המשרד לאיכות הסביבה. במידה ולא יבוצעו כל התנאים הרשומים לעיל, יש לראות את התוכנית כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התוכנית:

יערה
מושב עובדים להתישבות
חקלאית שתופית בע"מ
04-806249 מיקוד 22840

x

מגיש התוכנית:

יערה
מושב עובדים להתישבות
חקלאית שתופית בע"מ
04-806249 מיקוד 22840

x

עורך התוכנית:

דיאמנט - צד גר
אדריכלות נוף וצמחי ערים