

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/15516

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
01-11-2007
נתקבל
נצרת עילית

מחוז
הצפון
מרחב תכנון מקומי
שפילת הגליל
סוג התכנית
תוכנית מתאר מקומית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
15516
הועדה המהוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.8.07 לאשר את התוכנית
ל"ר"ר

ההעו על אישור תכנית מס' 15516
מח'טמה בילקוט הפרסומים מס' 5753
מיום 26.12.07

מחוז הצפון

תכנית מס' 15516/ג

1. זיהוי וסיווג התכנית

	שם התכנית	1.1
	שטח התכנית	1.2
	מהדורות	1.3
	סיווג התכנית	1.4

1.1 שם התכנית: לול, טמרה
 1.2 שטח התכנית: 4780.0 מ"ר
 1.3 מהדורות: הפקדה שלב מספר מהדורה 1 תאריך עדכון 26/09/06
 1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית: תוכנית מפורטת
 סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה
 מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית
 אופי התכנית:

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

	נתונים כלליים	1.5.1
	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4

מרחב תכנון מקומי: קואורדינטה מערב מזרח Y - 252300
 קואורדינטה דרום צפון - X 164100
 רשות מקומית: טמרה
 התייחסות לתחום הרשות: חלק מתחום הרשות
 ישוב שכונה: טמרה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מסמרי חלקות בשלמותן	מסמרי חלקות בחלקן
18590	מוסדר	חלק מהגוש	6	105,106

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 2	שטח חקלאי	כפיפה		
תמ"מ 29	נוף כפרי פיתוח ושימוש קרקע מוגדר	כפיפה		
תמ"מ 35	מרקם כפרי ורגישות נופית סביבתית גבוהה	כפיפה		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים מתוחים	• התוספת חלה.	ולקחש"פ	20/11/06
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.7 מסמלי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עלייה המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
		ניזאר אבו דומני	26/09/06		13			• מרחיב	הוראת התוכנית
		ניזאר אבו דומני	26/09/06		1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		ניזאר אבו דומני	26/09/06		1		1:500	• מחייב	נספת בינוי

כל מסמלי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבנים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין ענמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמה

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	עיריית סמך	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
	04-9945546	0544945546	04-9945546	ת.ד. 3110 מיקוד 24930	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	עיריית סמך	29192	28247930	ניזאר אבו דומני	תואר / תודסאי בניין	

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	עיריית סמך	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
			04-9946351	ת.ד. 3110 מיקוד 24930	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	עיריית סמך		20084927	נסר דיאב		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית / עיריית סמרה	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה / נסר דיאק	מקצוע / תואר	בעלים
			04-9946351	ת.ד. 3110 מיקוד 24930			20084927			•

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית / עיריית סמרה	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה / ניוזאר אבו דומני	מקצוע / תואר	מחברים
	04-9945546	0544945546	04-9945546	ת.ד. 3110 מיקוד 24930		29192	28247330			•

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד מקרקע חקלאית לחקלאי מיוחד להקמת מבנה משק לול פיטום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מקרקע חקלאית לחקלאי מיוחד להקמת מבנה משק לול פיטום.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
חקלאי מיוחד	6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור חקלאי מיוחד - לול

4.1.1 שימושים

השטח הצבוע בתשריט בירוק ומסגרת כתומה :
 השטח מיועד להקמת מבנה לול מבוקר. מבנה המיועד לגידול ואיחסון לפיטום.
 חדר חשמל
 חצר (תפעולית ולא לצרכי גידול)
 מיכל תערובת
 מתקן לסילוק פגרים
 כל השטחים המקורים המותרים יהיה משלד קל (מתכת / עץ) ומגג קל (לוחות פח ץ אסכורית וכו''), הרצפה יכול שתהיה מבטון מזויין

4.1.2 הוראות

	א. שטח הלחקה
שטח מזערי לחלקה לצורך הקמת לול יהיה 4.50 ד'	ב. שטח מקורה
14060 מ"ר	מירבי
ג. גובה מירבי	ד. רוחב חזית
5.0 מ'	קדמית מינימלי
20 מ'	ה. קווי בניין צדדיים
3 מ'	ו. קווי בניין
10 מ'	ז. קדמיים (מדרך)
6 מ'	ח. מרחק מינמלי בין בניינים

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

לפי תשתית	קווי בנין (מטר)			גובה מבנה (מטר)	סה"כ שטחי בנוי/מ"ר	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש/מזרע/מ"ר (מ"ר)	מס' תא שטח	יעור חקלאי מיוחד-לול
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי			מרחק לפניסה הקובעת שרות	מרחק לפניסה הקובעת עיקרי			
לפי תשתית	3מ'	3מ'	10מ'	5.0מ'	1406.0	---	---	4500	6	

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בנייה

כתנאי למתן היתר ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
6.1.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.1.2 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.1.3 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד בריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.1.4 ניקוז

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

6.1.5 איכות הסביבה

1. תנאי להיתר בניה אישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. בשטח המבוקש יוקמו מבני לול מבוקרים (סגורים) בלבד. כאשר מערכות שאיבת האויר והפליטה יותקנו באופן שהאויר הנשאב מהלול יופנה לצד המרוחק מהמגורים.
3. מבני הלול יתוכננו באופן שניתן פתרון למניעת נגר עילי ותשטיפים ושמי הגשמים מהשטח הפתוח והגגות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ למשק. תוכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.
4. תעשה הפרדה בין ניקוז השטח הפתוח והגגות לבין ניקוז מי שטיפת הלולים, שיופנו לבור אטום בעל נפח שלא יקטן מ-10 קוב. מי השטיפות יסולקו למערכת הביוב האזורית.
5. בתחום חוות הלולים יש להתקין פתרון לטיפול בפסדים וסילקום בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.
6. רעש – בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים, ו/או תהווה מטרד רעש כהגדרתו בחוק יידרש היזם לבצע מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה לגרסור ולמערכות האנרגיה כך שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן.
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). על היזם להשתמש בחומרים סופחי אמוניה, המאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה או התקנה מערכת לניטרול ריחות שתופעל כאשר הרוח תהיה בכיוון המגורים. או לחילופין כל פתרון אחר שיהיה מקובל על הגורמים המוסמכים ויצמצם את מטרדי הריח.

6.1.6 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
-	20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המועדפים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.¹

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה

¹ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון².

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.1.7 ביוב

פתרון לביוב וטיפול בשפכים יינתן בהתאם להנחיות משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, כתנאי למתן היתר בניה.

6.1.8 אשפה

פתרון לאשפה יינתן במסגרת הבקשה להיתר, ויקבל את אישור מהנדס הרשות המקומית, אישור משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.

6.1.9 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 3 שנים.

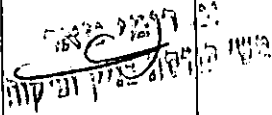


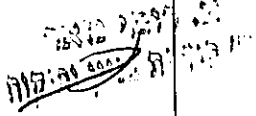
² על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותר על התכנית	

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1-11-07			28247930	ניזאר אבו רומי	מגיש התכנית
1-11-07			20084927	נסר דיאב	יוזם התוכנית
1-11-07			20084927	נסר דיאב	בעלי עניין בקרקע
1-11-07			28247930	ניזאר אבו רומי	עורך התכנית