

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
2008-04-06
נתקבל

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
07-04-2008
מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה הגליל
תכנית מס' 14605/ע
הועדה המקומית משיבתה מס' 3/2004
מיום 23/3/2004 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
מנהלס הועדה יושב ראש הועדה

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל - חבל אשר
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף - מוא"ז מטה אשר
שם ישוב: מושב גורן

2004694

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

- 1.1 **שם התוכנית:** תוכנית מספר ג/ 14605 - שינוי יעוד קרקע לשטח חקלאי מיוחד במושב גורן.
1.2 **מקום התוכנית:** מושב גורן.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 221.550	צפון: 774.050
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18612	-	18
18613	-	34, 27

- 1.3 **שטח התוכנית:** שטח התוכנית הנו כ- 38.55 דונם, מדוד גרפית.
1.4 **בעלי עניין:**

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 ומגיש התוכנית: מושב גורן (יעקב טויטו). ד.ג. גליל מערבי, 22850. טלפון: 04/9806154

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
טלפון: 04/8383425. פקס: 04/8361559.
אדרי' רודי ברגר. מס' רשיון: 36069. דוא"ל: diaber@bezeqint.net

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 ומשאבי מים.
- תמ"א 35 - מרקמים: מרקם שמור משולב. הנחיות סביבתיות: רגישות נופית-סביבתית גבוהה, שימור משאבי מים.
- תמ"א 3 - מבוקשת הקלה מדרך אזורית מס' 899 בגין התחברות לדרך זו.
- תכניות מתאר ארציות אחרות - התוכנית תואמת לתמ"אות.
- ת.מ.מ. 9/2 - יעודי קרקע: חקלאי/נוף כפרי פתוח, ישוב כפרי/קהילתי. הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.
- תוכנית מתאר מקומית - התוכנית צמודת דופן לתוכנית מס' ג/3815 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

הועדה על אישור תכנית מס' 14605
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 9824
מיום 26.6.08

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14605
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 5.9.07 לאשר את התכנית
תמר גדי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

-2-

- 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.
ד. נספח תנועה בקני"מ 1:1,250 / 1:1,000 / 1:500 / 1:100 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
02.2004	עדכון 1
09.2004	עדכון 2
12.2005	עדכון 3
03.2006	עדכון 4
1.2008	

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

1.9 באור סימני התשריט:

- קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
שטח חקלאי מיוחד - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון
דרך מאושרת - חום
דרך חקלאית - אדום וירוק לסירוגין
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
קו בניין - קו אדום מקווקו דק
ציר של דרך ארצית - קו ונקודה באדום
גבול בין מרחבי תכנון מקומיים - קו ונקודה בשחור
גבול בין תחומי שיפוט - קו אדום מקווקו עבה
גבול תוכנית קיימת/מופקדת/מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תוכנית מוצעת - קו כחול מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (מציר הרצועה בדרך ארצית)
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
גבול שטח משאבי טבע עפ"י תמ"א 31 - קו ירוק בהיר עם קווקוויים ירוקים

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
קרקע חקלאית	34.55	89.62	-	-
שטח חקלאי מיוחד	-	-	25.95	67.32
דרך מאושרת	4.00	10.38	4.00	10.38
דרך חקלאית	-	-	8.60	22.30
סה"כ	38.55	100.00	38.55	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- לאפשר הקמתה של חוות לולים.
- מתן הקלה מקו בניין של דרך אזורית מס' 899, ע"מ לאפשר התחברות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח חקלאי מיוחד ודרך חקלאית.
- מתן הקלה מקו בניין של דרך אזורית מס' 899, ע"מ לאפשר התחברות.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
חקלאי מיוחד	16,300

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 לולים מבוקרים, מחסנים ומתקנים הקשורים ישירות בגידול עופות, כגון מחסן ביצים, חדר חשמל, חדר מכלי גז, חדר שנאים, גדרות, שבילים, משטחי עבודה, מעבירי מים, מכלי תערובת, מכלי מים ומתקנים הנדסיים.

3. דרך חקלאית: דרכים חקלאיות מס' 1 ומס' 2 המובילות לאתר נועדות לדרך מצעים בלבד ולמעבר תשתיות הנדסיות. בדרך חקלאית מס' 1, 30 המטרים הקרובים לצומת הכניסה מדרך מס' 899 יסללו מאספלט/בטון לצורך ניקוי גלגלי כלי הרכב בטרם עלייתם לדרך מס' 899. אסורה בהן כל בניה.

4. דרך מאושרת: בדרך מס' 899 התכליות יהיו על פי תמ"א 3.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	גובה בנייה		אחוזי בנייה/ שטח מקסי'										גודל מגרש מניי' בדי'	שם האזור, שימושים עיקריים
	במ"י*	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי	שימו- שים	מתחת	מעל	בין	קדמי	אחורי	צדדי		
-	7.0	2	16,300 מ"ר	8,200 מ"ר	-	16,300 מ"ר	-	16,300 מ"ר	12.0	6.0	6.0	6.0	25.0	שטח חקלאי מיוחד
אסורה כל בנייה.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך חקלאית
אסורה כל בנייה.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך מאושרת

הערות:

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

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. ויש להסתיר את המבנים שבתחום התכנית מדרך מס' 899 ע"י צמחיה צפופה.

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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. אל מערכת הניקוז של שטחי הלולים לא יוזרמו שפכים מן הלולים וכן לא יושלך זבל עופות אל תעלות הניקוז.
3. ביוב: לגבי כל יעוד משקי 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 לקוי 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 הרשויות המוסמכות.

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 הרשויות המוסמכות. 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 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 יוחכרו 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 תוכניות 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 (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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

8. **היתרי בניה:** מתן היתרי בניה מותנה באישור והסכמת משרד הבריאות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה וכן בהסתרת הבניה על ידי צמחיה. כל בקשה להיתר בניה שתוגש לפי תכנית זו תראה פתרונות לבעיות ביוב, ניקוז, סילוק פגרים ונגישות.

9. **איכות סביבה:**

- א. יש להגיש תוכנית פיתוח נופית מפורטת כתנאי לקבלת היתר בניה. בתוכנית יסומנו עצים לשימור ועצים להעתקה. תוגש תוכנית גינון כחלק בלתי נפרד מתוכנית הפיתוח הנופית. התוכנית תכלול מיקום שתילת עצים ושיחים, כתב כמויות, סוג העצים והשיחים, מערכת השקיה והתחייבות להשקיית השתילים בשנים הראשונות.
- ב. לא תאושר נטיעה של עצים לא מקומיים. יש לרשום את מיני העצים המותרים בנטיעה בהתייעצות עם רשות הטבע והגנים.
- ג. ינטעו עצים בוגרים בהיקף של 50% לפחות מכלל העצים.
- ד. יש לעבות את שטחי הנטיעות בחלק הצפוני והמזרחי של החווה.
- ה. הגגות יבנו באיסכורית בצבע ירקרק מט על פי שיקול דעתו של אדריכל הנוף, בעיקר בהתחשב בחזות הלולים מכיוון רכס אידמית.
- ו. תוכנית הפיתוח הנופית המפורטת תכלול הערכה של כמויות עודפי העפר והחציבה שידרשו ביישום התוכנית.
- ז. הוכחת הסדר פינני עודפי העפר והחציבה לאתר מוסדר עפ"י אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה תנאי למתן היתר בניה.
- ח. ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, ישארו במקום לצורך גינון.
- ט. במידה ויש צורך בגידור החווה, יש להשאיר מעבר ציבורי בין החווה לבין גדר קיבוץ אילון.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה להנחיות סביבתיות לתפעול ובינוי של חוות הלולים.

10. **תחבורה:**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת צומת הכניסה מדרך מס' 899 לפי תכניות הסדרי תנועה וביצוע שיאושרו ע"י החברה הלאומית לדרכים.
- ב. 30 המטרים הקרובים לצומת הכניסה מדרך מס' 899 יסללו מאספלט/בטון לצורך ניקוי גלגלי כלי הרכב בטרם עלייתם לדרך מס' 899.

