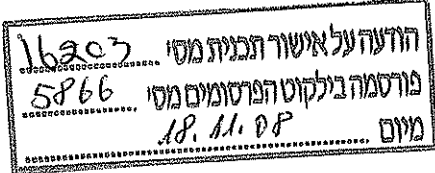




מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית גלבוע
רמת צבי



תכנית מפורטת מס' ג/16203
המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג'/2059



גן אירועים שיכולים באדמות רמת צבי

המגיש : האגודה החקלאית רמת צבי
טל: 04-6531634 פקס: 04-6532737
היוזם: חיים בן זאב
רמת צבי . טל: 04-6532650
פקס. 04-6070089
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון
נצרת עילית קריית הממשלה טל: 04-6554001

עורך התכנית: אלישע מור
אדריכלים מתכנני ערים מ.ר. 90037
חיפה רח' סורוקה 26 מיקוד 34759
טל. 04-8257776 פקס. 04-8265206

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת ג/16203 שינוי לתכנית מפורטת מספר ג/2059
גן אירועים שיבולים באדמות רמת צבי.

1.2 מקום התכנית: בתחומי משבצת המושב רמת צבי מצפון לאזור המגורים ומזרח לבית העלמין
ג. צ. מרכזי : מזרח: 722,750 צפון: 239,850

היקף הקנין הכלול בתכנית

גוש 17107 חלקי הלקה 11, 14.
25.33 דונם.

1.3 שטח התכנית

1.4 בעלי עניין

בעל זכויות

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל
בצרת עילית מהוז צפון קרית הממשלה
טל: 04-6554001 פקס: 04-6461358
האגודה ההקלאית מושב רמת צבי
טל: 04-6531634 פקס: 04-6532737

מגיש התכנית

יוזם התכנית

חיים בן זאב
רמת צבי טל: 04-6532650 פקס: 04-6070089
אלישע מור

עורך התכנית

תכנון ערים יוזם ויעוץ
רח' טורוקה 26 חיפה 34759
טל: 04-8257776 פקס: 04-8265206
מס' אדריכל רשום: 90037

אדריכלות נוף

אורית אלהייני – אדר' נוף
ברקו אלהייני אדריכלות נוף
רח' הירקון 20 חיפה
טל. 04-8248650 פקס. 04-8248651

1.5 יחס לתכניות אחרות

א. תכנית מפורטת מקומית: שינוי לתכנית מפורטת
ג/2059 תכנית מפורטת למושב רמת צבי
שדבר אישורה פורסם בי. פ. מס' 2745
עמ' 2882 מיום 10.9.198
ב. תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 2 שדבר אישורה
פורסם ביום 10.5.1984 י.פ. 3052. יעוד השטח ע"פ
התמ"מ התקיפה קרקע הקלאית.
ג. תכנית מתאר ארצית תמ"א 35: אושרה בממשלה
החלטה מס' 4467 ונהתמה ע"י שר הפנים ביום
4.1.06 ע"פ התמ"א השטח המוצע הוא מרקם
כפרי. ושטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.
ד. תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 2/9 פורסמה לתוקף
ביולי 2007. יעוד השטח ע"פ התמ"מ
אזור הקלאי נוף כפרי פתוח.
ה. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות
על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 8 עמודים- מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. גספה בינוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב
- ד. גספה נופי- בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך	
14.2.06	הכנה
22.6.07	
26.7.07	עדכון
13.8.07	עדכון
22.6.08 6.3.08 28.1.08	עדכון

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

1.9 ביאור סימני התשריש

- גבול התכנית - קו כחול עבה.
 אזור גן ארועים - שטח צבוע ירוק מותחם בחום
 דרך מוצעת - צבע אדום
 דרך קיימת או מאושרת - צבע חום.
 אזור חקלאי - שטח מטויט ירוק על רקע לבן
 בית עלמין - שטח צבוע צהוב מטויט בירוק
 דרך פנימית (שביל) - צבע ירוק
 גבול גוש ומספרו - קו עם משולשים מצדדיו ומספר הגוש.
 גבול ומספר מגרש מוצע - קו שחור וסיפרה נאות בסוגריים מרובעות.
 מכולה להריסה - שטח מוקף קו צהוב.
 מספר דרך _____
 קו בנין מצד רצועת הדרך _____
 רוחב הדרך _____



1.10 טבלת יעודי שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
שטח בד' %	שטח %	שטח בד' %	שטח %	
46.54	11.79	-----	-----	אזור גן ארועים
3.20	0.81	-----	-----	דרך מוצעת
1.07	0.27	1.07	0.27	דרך קיימת / מאושרת
49.19	12.46	98.93	25.06	אזור חקלאי
	25.33	100%	25.33	סה"כ
100%				

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה:

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לגן אירועים
- קביעת הוראות בינוי ובנייה ומגבלות בנייה ומגבלות סביבתיות באזור המיועד לגן ארועים
- הסדרת חנייה בתחומי המגרש ונגישות.
- קביעת דרך גישה לאתר.

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
גן ארועים	302 מ"ר

פרק 3- הוראות התכנית

3.1. רשימת תכליות והשימושים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום תכנית זו אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

אזור גן ארועים -

בתחום התכנית בשטח המיועד לאזור לגן ארועים יותר לקיים אירועים שמחזות וכנסים.

בשטח תותר הקמת מבני שירות לאיחסון, לסידור הגשת מזון מוכן לאורחי האירועים, חדרי שירותים, מתקנים הנדסיים, שטח לגן חניה ואזור פתוח מגובן. לא יתאפשר קירוי של המשטח המרוצף גם לא קירוי זמני או בניה קלה כגון אוהל וכד'.

דרך -

תשמש מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה. מעבר לתשתיות מדרכות גיבון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. רוחב הדרכים וקווי הבניין המוצעים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

דרך הגישה תהיה דרך עפר או כורכר ללא חיפוי בחומרי גמר קשיחים. שולי הדרך יסומנו באבן שפה מאבן מקומית או טרומית בעלת מרקם וגוון הנטמעים בחזות פני השטח – לפי הבחייה ואישור יועץ כבישים. הדרכים ירובדו כראוי על מנת שלא יגרמו מטרדי אבק לחלקות סמוכות.

נטיעות בציר דרך הגישה – בתכנית הנופית מוצעת שדרת עצים ורצועה גבנית לאורך הדרך. בתכנון הנופי המפורט תבחן מידת ההשפעה של הנטיעות על הרציפות של העיבוד החקלאי בשטחים הגובלים. לא יבוצעו נטיעות במקומות הפוגעים ברצף החקלאי.

אזור חקלאי

באזור זה יימשך העיבוד החקלאי

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

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

שם האזור	גודל מגרש מינימלי במ'	קוי בנין			אחזי בניה/ שטח בניה מקסימלי במ"ר				גובה מקסימלי			
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	תכסית	סה"כ	מס' קומות	במטרים
גן ארועים	11,790	5	3	4	362	* 50	302	110	362	412	1	3.5

*תותר הקמת מרתף למטרות: מקלט ע"פ דרישות הג"א, מיתקנים טכניים. המרתף לא יחרוג מקו הבנין.

3.3 הוראות ניספות והוראות סביבתיות

כל התשתיות תהינה תת קרקעיות

א. תשתיות

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל: קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/ או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חב' חשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל תעשה ע"פ דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח-1988.

4.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 המזעריים 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 והמזעריים 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. תאורה: תימנע תאורה חזקה לאורך דרכי הגישה ובמתחם גן הארועים עצמו.

כל חריגה מהקבוע בתכנית תהווה סטייה ניכרת .

7. סטייה ניכרת
ב. הוראות כלליות

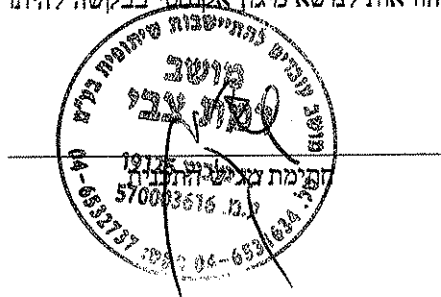
1. **תלונה**
2. **הפקעות:**
תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. **הוראות הג"א:**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
4. **כינוי אש:**
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה
5. **היטל השבחה**
היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. **חניה**
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983. או לתקנות התקיפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
יובטחו סידורי גישה לגכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ותקנות התכנון והבניה.
7. **סידורים לגכים:**
האתר יופעל בין החודשים אפריל עד ספטמבר בכל שנה הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו .
8. **הפעלת האתר**
9. **מבנים להריסה:**
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
10. **תנאים לביצוע התוכנית:**
עודפי עפר יסולקו לאתר מוסדר בתיאום מהנדס הועדה המקומית.
11. **סילוק עודפי עפר**

פרק 4 - הוראות בדבר עיצוב אדריכלי

- א. **חזות גן הארועים**
- 4.1 אבני הריצוף יהיו אחידים מאבן מקומית מוחספסת, למניעת החלקה. גרמי המדרגות יותאמו וישולבו באבני הריצוף. קירות תומכים ישולבו בצמחית כיסוי.
- 4.2 המבנים יהיו מחופים באבן מקומית אדמדמה מוחלקת. גג רעפים אדומים על שתית מחומר קלים
- 4.3 מסגרת החלונות ומשקופי הדלתות יהיו עשויים עץ או דמוי עץ.
- 4.4 הגיבון והכיסוי הצמחי יותאמו לסביבה ולתנאי מזג האוויר וישולבו לאורך שבילי ההליכה ושטחי ההפרדה בין אזור השירות והאיזור העיקרי. ע"פ תכנית שתילה והשקיה. ויתואמו עם רט"ג.

- ב. תנאים למתן היתר בניה:**
1. לבקשה להיתר בניה להקמת גן אירועים בשטח התכנית יצורפו הנספחים הבאים:
- א. תכנית עיצוב ארכיטקטוני- תכלול פרטים על עיצוב המבנים מבחינת חומרי בניה וחומרי גמר פרטי החזיתות והגגות וגווניהם .
- ב. תכנית פיתוח ועיצוב השטח-פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום גן האירועים. מערכות אנרגיה, מים, ביוב ומערכת הפסולת. מבני שירותים ומנהלה. אחסנה סגורה אזור לטעינה ופריקה ושטחי גינון.
- ג. תכנית פיתוח לכל שטח התכנית שתכלול: קירות תומכים, גדרות, תכנית נטיעות, פרטי ריצוף חצר וחניה. מיקום
- מכלולת אשפה וצורתם, משטחי כורכר מהודק יותרו בשטחים המיועדים לתנועת כלי רכב וחנייתם בלבד. מיקום עמודי תאורה . עיצוב עמודי התאורה יקבע ויותאם לאופי הגן. וכן עיצוב עמוד הפרסום השילוט וההכוונה.
- ד. לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח לכל שטח התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ה. האתר יופעל בין החודשים אפריל עד ספטמבר בכל שנה. הוראה זו מחייבת למתן היתר בניה וחלק מתנאיו .
- ו. תנאי למתן היתר יהיה הכללת הוראות לנושא מיגון אקוסטי בבקשה להיתר באישור המשרד להגנת הסביבה.

ג. חתימות



~ ~ ~ ~ ~

חתימת היזם

חתימת הועדה המקומית

אלעזר מזור
אדריכלים מתכנני ערים
רח' טורוקה 26 חיפה 34759
טל. 8257776 פקס. 04-8265206

חתימת עורך התכנית:

גן ארועים שיבולים רמת צבי - דברי הסבר

התכנית מוגשת על ידי האגודה החקלאית רמת צבי על פי יוזמתו של חבר האגודה חיים בן זאב מטרת התכנית לאפשר שמוש לגן ארועים בחלקה ב' של האגודה החקלאית רמת צבי. בצמידות דופן לבית העלמין המקומי. עם הפרדה של שטח פתוח מגונן ומיקום המבנים בגן יחסית לבית העלמין במרחק העולה על 100 מ', ע"פ הוראת פקודת בריאות העם ותמ"א 19.

התכנית מסדירה את דרך הגישה אל האתר מכביש הגישה העוקף את הישוב ממזרח וכן מסדירה התכנית את החניה במגרש על פי תקן החנייה התכנית מציעה איחוד וחלוקה בהסכמה לשני מגרשים כמוצע בתשריט. מטרת האיחוד והחלוקה של שתי חלקות ב' לאפשר את יצירתו של שטח המיועד לדרך גישה לגן הארועים.

תשתיות גן הארועים מבוססות על קו חשמל העובר בסמוך לאתר. על קו מים קיים עד האתר. על סילוק ביוב הנשען על פתרון הביוב של המערכת האזורית המשרתת את מושב רמת צבי. ועל איסוף האשפה במכולה וסילוק לאתר סילוק אשפה מוסדר על ידי המועצה האזורית גלבע. האתר גן הארועים שיבולים מרוחק מעל 2 ק"מ מאזור המגורים של מתיישבי רמת צבי וממוקם צפון מזרחית ביחס למחנה המגורים ולא יהווה מטרד לא מבחינת מטרדי רעש ולא מבחינת מטרדי ריח. גן ארועים שיבולים יכול להוות אמצעי ייצור גוסף ומגוון לענף החקלאי.