

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12383/40
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 12.7.02 ליתן את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל העליון

הודעה על אישור תכנית מס' 12383/40
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5112
 מיום 12.9.02

תכנית מפורטת מס' ג/ 12383

שטח לולים
משגב עם

שינוי לתכנית מס' ג / 4662 בתוקף

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

1.2. מקום התכנית : תכנית מפורטת שטח לולים משגב עם מס' ג/ 12383.

בצמוד לדרך מס' 886 בכניסה לקיבוץ משגב עם.
ב.נ.צ. 251300 / 793200

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
14010		6,5,17

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 35.5 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית.

טל : 04-6558211 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית : קיבוץ משגב עם, ד.נ. גליל עליון
טל : 04-6953135 פקס : 04-6953121

מגיש התכנית : קיבוץ משגב עם, ד.נ. גליל עליון
טל : 04-6953135 פקס : 04-6953121

עורך התכנית : אדר' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון, גליל עליון
רח' הירדן 11 קרית שמונה
טל : 04-9650858 פקס : 04-6951170

1.5. יחס לתכניות אחרות :

- א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג / 4662 בתוקף.
ב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
ג. שטח התכנית נימצא באזור משאבי טבע על פי תמ"א / 31.
התכנית מהווה הקלה מתמ"א / 31.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
ג. נספח בינוי בקנ"מ - 1:500 (תכנית מנחה)
ד. נספח איכות הסביבה בגוף התקנון.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
אוקטובר 2000	עדכון 1
ינואר 2001	עדכון 2
נובמבר 2001	עדכון 3
אוגוסט 2002	

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
בצבע אדום	דרך חדשה / מוצעת
פסים ירוקים ולבנים אלכסוניים לסירוגין	אזור חקלאי
פסים ירוקים וכתומים לסירוגין	שטח חקלאי מיוחד
קו בצבע שחור עם משולשים בשני הצדדים	גבול גוש רשום
קו בצבע ירוק	גבול חלקה
ספרה בירוק	מס' חלקה
ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב דרך
ספרה ברבעים בצדי העיגול	קו בנין מקצה גבול הדרך

1.10. טבלת שטחים :

שטח מוצע		שטח קיים		האזור	
ב - %	בדונם	ב - %	בדונם		
-	-	100	35.5	שטח חקלאי	1
100%	35.5	-	-	שטח חקלאי מיוחד	2
100%	35.5	100%	35.5	סה"כ	

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

א. תיחום השטח עבור חוות לולים חדשה.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך גישה לאתר ושטח חקלאי מיוחד .
 ב. תכנון מערכת הדרכים נגישות לשטח הלולים.
 ג. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
שטח חקלאי מיוחד	7100

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

3.1.1. דרך חדשה / מוצעת :

השטח המיועד לדרך כמשמעותה בחוק, לרבות חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

- א. כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה אסורה.
 מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת וכיו"ב.

3.1.2. אזור חקלאי מיוחד :

- א. השטח הצבוע בפסים אלכסוניים ירוקים וכתומים יעודו חקלאי מיוחד. בשטח ניתן להקים לולים, מחסנים, סככות, מבני שרות עבור חוות הלולים, כולל כל מתקני העזר הדרושים לקיום החווה ותפעולה לרבות משטחי חניה ודרכי גישה.

3.3. הוראות נוספות :

1. תכנית עיצוב ארכיטקטונית :

תוכן תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים בסמכות הוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתרי בניה.

2. תכנית בינוי :

תשריט בקני"מ 1:500 ע"ג רקע מפת מדידה עדכנית המציגה : בנוי עקרוני, דרכים, חניות, מיקום מבנים ושבילים, גינון ופתוח סביבתי, מערכת תאורה, מערכות הנדסיות.

3. תשתיות כללי :

מכלול עבודות התשתית החייבות בביצוע על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

3.3.1 תשתיות :

1. מים :

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

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

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

3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

הערות	% בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי			קוי בנין			שטח המגרש בדונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
	סה"כ	מעל מפלס הכניסה (2)	לכיסוי הקרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מטר (1)	מספר קומות	קדמי	אחורי	צדי			
	25	25	25	5	20	4.5	1	5	5	5	35.5	אזור תקלאי מיוחד	

(1) גובה מבנה יממד מפני הקרקע המתוכננת, המבנים של הלולים לא יעלו את הגובה של 4.5 מ' ומיכלי התערוכות בלבד יוכלו להגיע ל- 6 מ' גובה.

(2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 תיילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה 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'.
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 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, עודפי עפר ופסדים :

אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
פסולת בניה: לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
פסדים: הפסדים המתהווים בעת גידול העופות יטופלו על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה גליל עליון ויפוננו לאתר מאושר ע"י איכות הסביבה ומשרד הבריאות.

6. הוראות ארכיטקטוניות :

6.1. תכנית פיתוח ונספח נופי :

חומרי הבינוי יהיו מאיכות גבוהה בעלי עמידות לטווח ארוך. יינטעו עצי חורש אופייניים מסביב לחוות הלולים על מנת להסתיר את הבינוי ככל האפשר.
תנאי להיתר בניה לחוות הלולים: הכנת תכנית כוללת שתציג את הכניסות, יציאות, מקומות חניה ומיקומם של המבנים, גינון ופתרונות לבעיות איכות הסביבה. תוכן תכנית פיתוח נופי שתתוכנן ע"י אדריכל נוף ושתכלול את כל ההיבטים הסביבתיים: העמדת המבנים, צבע והשתלבות בנוף, גינון ונטיעות לצורך הסתרת הלולים והבינוי, דרכים, קירות תומכים, מסלעות וגידור. התוכנית צריכה לקחת בחשבון את העצים הקיימים ולהיעזר בצומח האופייני לסביבה. התכנית תועבר לבדיקה ואישור של המשרד לאיכות ומהנדס המועצה האזורית ומהנדס הוועדה המקומית.

7. תשתית חשמל ותקשורת :

כל תשתית החשמל, התקשורת, הכבלים והמחשבים תהיה תת קרקעית.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.2. חלוקה חדשה לפי תכנית זו ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י הסעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור לנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות: כולל דרכים, ביוב, מים, ניקוז, חשמל שיאושרו ע"י ע"י הרשויות המוסמכות לכך, וע"י מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית עבור כל מתחם בנפרד.

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

.6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

.7. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

.8. מקלטים , מבנים מוגנים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

.9. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

.10. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

.11. תנאים לפיתוח נופי ושמירת טבע :

1. תוכן תכנית בשיתוף אדריכל נופי אשר תכלול התייחסות לעבודות עפר.

2. בשטחים הטבעיים יש ריכוז גדול של גאופיטים נדירים מהם סחלבים כמו : סחלב הגליל, סחלב איטלקי, סחלב פרפרני ועוד.
יש להעתיק את הגאופיטים למקום מוסכם עם רשות הטבע והגנים, העתקת הגאופיטים תתבצע בפיקוח הרשות.

4. מימוש התכנית :**4.1 שלבי ביצוע :**

התכנית תבוצע בשלב אחד עבור כל המתחם .

4.2 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי(אזור חקלאי מיוחד)

מבנים בשטח חקלאי מיוחד

המבנים ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. אזור חקלאי מיוחד יהיה חטיבה אחת עבור חוות לולים. פרוט השימוש יפורט במסגרת בקשות בניה ויאושר ע"י הועדה המקומית.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :
 - 2.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
 - 2.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
 - 2.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/ או במסגרת אזורית.
 - 2.4 פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 - 2.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.
פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - 2.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
 - 2.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף . כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
 - ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באיזור הלולים.
 - 2.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
 - 2.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ואו הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

אין לנו התנדבות עירונית לתכנית. בתנאי שהי תרומה ניתאמת עם השויות התרומה הטובה ביותר.

5. **חתימות :**

התינוני יחיד הצרכי עבנוו ברבדו אין בה כרוו התכנית כל זכות ליום ה... איננו בעד ענינו אחר זעום התכנית כל עוד לא הוקצה הטעמו... ענינו הסכם ניתאים בנינו ואין התינתנו זו באה בניקים הסכנות כל בעד ענינו בנינו הדדון /אין כל העות מוסכמת... לכו כל חוקים וסמך דין.

בעל הקרקע :

לענין הסך הכספי נוסף... כל בני אדם נעשה לו ייעוץ עם ענינו הסכם בניו השויות הכספיות... התעניינו על זכויות הדימה או ה הארה בניקים הסכמות אנויות זכויות על זכויות בנינו בגלל הפרתנו על זכויות בנינו ונאמתנו עם בניו זכויות כלומר בנינו /או על כל זכות... זכויות בנינו ניכח הסכם כאמור זכויות כל דין שכן התינתנו... זכויות בנינו תכנונית.

תאריך: 6/8/02

נינהל בקרקעו ישראל
ניחוו הצפון

קירוב משפחה-עם

יזם התכנית :

קירוב משפחה-עם

מגיש התכנית :

א. ב. תכנון
חברה קירוב משפחה לזכויות,
יעוץ והנדסה בע"מ
שלוחת גליל עליון

עורך התכנית :