

14.11.2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : הוועדה המקומית יזרעאלים
תחום השיפוט המוניציפלי : מועצה אזורית עמק יזרעאל
שם היישוב : שריד

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : ג-12748 הנקראת ת.מ חוות לולים קיבוץ שריד
שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור משקי .
שינוי לתכנית מפורטת מס' ג3370 לצרכי רישום.
בקיבוץ שריד .

1.2 מקום התכנית : שטח פתוח דרום מערבית למבני הקיבוץ, נטוי במדרון קל
לכוון דרום מערב.

מס' הגוש	חלקות	חלקי חלקות
17414		34

ע"פ רשת ישראל החדשה.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
024812 אישור תכנית מס.
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19/3/03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

1.3 שטח התכנית : 33.63 דונם.
ע"פ מדידה במחשב.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון ,

קריית הממשלה נצרת עילית

טל' : 04-6588211 פקס' : 04-6560521

- דואר שריד

יזום התכנית : קיבוץ שריד

טל' : 04-6507202 פקס' : 04-6507519

מגיש התכנית : חגי דביר אדריכל, רשיון מס' 29842, קיבוץ גזר ד.ג שמשון 99786

טל' : 08-9270623 פקס' : 08-9270660

עורך התכנית : חגי דביר אדריכל, רשיון מס' 29842, קיבוץ גזר ד.ג שמשון 99786

טל' : 08-9270623 פקס' : 08-9270660

הוועדה על אישור תכנית מס.
5198 מורעמה בילקוט הפרסומים מס.
26.6.03 מיום

1.5 יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לת.מ 3370 וכפופה להוראות ת.מ 6540 .
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 – מסמך מחייב .
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:500 – מסמך מנחה.
- ד. נספח נופי בקנ"מ 1:500 – מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
12.11.2001	הכנה
21.07.2002	עדכון 1
09.09.2002	עדכון 2
14.11.2002	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק תכנון ובניה.

1.9 ביאור סימני התשריט :

- 1.9.1 קו כחול רצוף.....גבול התכנית.
- 1.9.2 קו רצוף + משולשיםגבול גוש.
- 1.9.3 קו רצוף בלתי מקוטע.....גבול חלקה רשומה.
- 1.9.4 שטח צבוע פסים אלכסונים ירוקים חקלאי.
- 1.9.5 שטח צבוע חום עם מסגרת ירוקהאזור משקי (חוות לולים).
- 1.9.6 שטח צבוע אדום..... דרך מוצעת.
- 1.9.7 שטח צבוע חום..... דרך קיימת מאושרת.
- 1.9.8 מספר ברבע עליון של עיגול.....מספר דרך.
- 1.9.9 מספרים ברבעים ימני או שמאלי של עיגול.....מרווחים מינימליים
- 1.9.10 מספר ברבע תחתון של עיגול.....רוחב דרך.
- 1.9.11 קו כחול מרוסקגבול תכנית קיימת.
- 1.9.12 קו כחול עבה מרוסקגבול שטח שיפוט וועדה

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	שטח בדונם	ייעוד	אחוזים	שטח בדונם	ייעוד
0%	-	אזור חקלאי	100%	33.63	אזור חקלאי
89.21	30.00	אזור משקי	0%	-	אזור משקי
10.79%	3.63	דרך מוצעת	0%	-	דרך מוצעת
100%	33.63	סה"כ	100%	33.63	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית :**

הקמת חוות לולים .

2.2 עיקרי התכנית :

- א. שינוי ייעוד השטח מאזור חקלאי לאזור משקי.
- ב. שינוי ייעוד השטח מאזור חקלאי לדרך.
- ג. קביעת הוראות בניה בתחום תכנית זו .
- ד. הגדרות מבנים ומתקנים המותרים לבנייה בתחום התכנית לצרכי הקמת חוות הלולים .
- ה. קביעת דרכי גישה .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מס' יח"ד / מס' יח' אירוח
מבני משק	$6300 = 21\% \cdot 30000$	0

פרק 3 - הוראות התכנית**3.1 רשימת התכליות ושימושים :**

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור משקי – מיועד להקמת חוות לולים לרבייה , הקמת מבני עזר כגון חדר מיון ואריזה , חדר קירור , חדר אחסון , מכלי האבסה , מתקן סילוק פגרים .

3.1.2 אזור דרך – מיועד להסדרת הגישה לחוות הלולים . הדרכים הנן דרכים חקלאיות קיימות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה :

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חיסוב שטחים ואחז' בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

סה"כ יח"ד	מס' יח"ד למגורש	גובה בין מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							קו בניין			גודל מגרש מינימלי	שם האזור ושימושים עיקריים
		במטרים	מס' קומות	-	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
-----	-----	7.5 למעט מבנים מיוחדים כגון מיכל תערובת	1	-	21	-	21	-----	21	3	3	3	30.00 דונם	אזור לבניית חוות לולים	
-----	-----			לא חותר בניה למעט בניה הקשורה לדרך ולניקוד										3.63 דונם	דרך

3.3 הוראות נוספות :

א – הוראות והנחיות נוספות :

1. עיצוב נופי :

- 1.1 שולי התכנית הפונים לכוון הדרכים הראשיות ישוקמו ויעוצבו ע"פ המפורט בנספח הבינוי ובנספח הנופי.
- 1.2 טופוגרפיה: חוות הלולים תוקם תוך שמירה על התואי הטופוגרפי הקיים , מבני הלולים יוקמו בדרוג כאשר גבהי הרצפות יותאמו לגבהי הקרקע הטבעיים כמופיע בתכנית הפיתוח תוך השתלבות במדרון הטבעי הקל היורד מצפון מזרח לדרום מערב.
- 1.3 נטיעות : חוות הלולים תוקף בשדרות עצים בארבע חזיתותיה : חזיתות צפונית ומערבית : שמירה על שדרות עצי ברוש קיימות. חזיתות דרומית ומזרחית : נטיעת עצי פאולוניה על קו הגבול של התכנית.
- 1.4 גידור : שטח חוות הלולים יהיה מגודר בגדר מתכת הצבועה בצבע עמיד מט ובגוון ירוק.
- 1.5 השלמת פיתוח השטח כולל גינון ושתילת עצים תהיה תנאי לקבלת טופס 4 .

ב – תשתיות :

1. מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתיאום עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית .

2. ניקוז :

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

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה , הגשת תכנית ביוב המספקת פתרון לסילוק הביוב ע"פ דרישות משרד הבריאות והרשות האזורית.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל היתר רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטר .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר .
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר .
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מטר .

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מטר
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 המרחק הקטן :
מ- 3 מטר מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1 מטר מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר
תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו ע"פ הוראות הרשות המקומית , ומשרד הבריאות (סילוק
פגרים ומצבור זבל ע"פ הצורך). לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר
שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה . לא יינתן היתר בניה
אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר .

ג – הוראות כלליות :

1 חלוקה :

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית
באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2 הפקעות :

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 רישום :

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

6 תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור
תכניות כוללות לדרכים , מים ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות.

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ע"פ התוספת השלישית לחוק תכנון ובנייה .

8. **חנייה :** החנייה בתחום התכנית תהייה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה, התקנת (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983). או לפי התקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

11. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי לקבלת היתר בניה .

פרק 4 - מימוש התכנית**4.1 שלבי הביצוע :**

תחילת עבודות לביצוע הפרוייקט עד לשנתיים מעת אישור התכנית . סיום העבודות תוך 5 שנים מתחילתן .

4.2 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5___ שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע :

יוזם התכנית :

מגיש התכנית :

עורך התכנית :

קיבוץ שריד

אדריכל
29842
חגי דניאל
מס' דש 100
קבוצ גזר, נ. שמשו
08-270-623
מל.

אדריכל
29842
חגי דניאל
מס' דש 100
קבוצ גזר, נ. שמשו
08-270-623
מל.