

14.01.04
מה- 01-310

מחוז צפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי גלבוע

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז גלבוע

תכנית מס' ג/ 13022

מבני משק - מולדת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 13022 / 16
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 22.4.04 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבוע.
 תכנית מס' ג/ 13022
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולהכנון
 עם המלצה למתן תוקף.
 תאריך: 3.2.04
 המהנדס יושב ראש הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. 13022 / 16
 פורשמה בילקוט הפרסומים מס. 5292
 מיום 22.4.04

1. זיהוי וסיווג התכנית :

- 1.1. שם התכנית :
תכנית מבני משק - מולדת שינוי לתכנית מס' ג / 4806
- 1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בצמוד ובשטח המיועד למבני משק בתכנית ג / 4806
נ.צ. מרכזי 721 / 242

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
23211		13,14,15,19,20,26,27,32,33
23212		8

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 293.3 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעלי עניין :

בעל הקרקע :
מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 6548952-04 פקס : 65605210-04

יוזם התכנית :

מולדת ד.ג. גלבוע 19130
טל : 6531784-04 פקס : 6532342-04

מגיש התכנית :

מולדת ד.ג. גלבוע 19130
טל : 6531784-04 פקס : 6532342-04

עורך התכנית :

אדרי' אהרון בן אפרים א.ב. תכנון, יפעת 30069
טל : 6444038-04 פקס : 6444039-04

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 31 - שטח כפרי פתוח ללא רגישות.
התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה
לאף אחת מהן.
התכנית תואמת לתמ"מ / 2.
התכנית מהווה שינוי לתכנית אב המועצה האזורית המאושרת ע"י הועדה
המחוזית.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג / 4806.
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 12 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 2500:1 - מסמך מחייב.
- ג. נספח איכות הסביבה - 1 עמודים, מסמך מחייב

ד. נספח בינוי - מנחה.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
06.2001	הכנה
09.2001	עדכון 1
01.2003	עדכון 2
05.2003	עדכון 3
01.2004	עדכון 4

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול בלתי מקוטע	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק דק עם משולשים בירוק	גבול גוש
קו ירוק דק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
קוים חוצים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
צבע חום מותחם ירוק	אזור מבני משק
פסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
צבע חום	דרך וחניה קיימת או מאושרת
צבע אדום	דרך וחניה מוצעת או הרחבה מוצעת
צבע ירוק	שטח צבורי פתוח
צבע סגול מרושת שחור	מתקן הנדסי
צבע סגול	אזור תעשייה
צבע כתום	אזור מגורים א'
פסים בכתום בהיר ואפור לסרוגין	אזור מגורים מיוחדים (מגורי קשישים)
צבע כתום בהיר	אזור מבנים לשרותי הקהילה שותפית מולדת
בספרה שחורה ברבע העליון של עיגול	מספר הדרך
בספרות שחורות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול	קו בנין מינימלי
בספרה שחורה ברבע התחתון של עיגול	רוחב הדרך

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
85.99	252.2	52.4	153.7	מבני משק
		44.36	130.1	חקלאות
1.4	4.1	3.24	9.5	דרך וחניה קיימת
3.34	9.8			דרך וחניה מוצעת
7.47	21.9			מתקן הנדסי
1.81	5.3			שטח ציבורי פתוח
100	293.3	100	293.3	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1. מטרות התכנית :

- א. הרחבת שטח למבני משק.
- ב. תכנון מחדש של כל האזור המשקי על מנת להתאימו לעובדות ולצרכים הנוכחיים ולצפוי בעתיד.
- ג. יצירת חיץ ירוק להפרדה בין האזור המשקי לבין אזור המגורים הקהילתיים.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד קרקע מחקלאות למבני משק, ומתקן הנדסי.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מבני משק	126100

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 הבנין.

3.1.1. מבני משק :

אזור זה ישמש למבנים ופעילות של הישוב – מולדת בענפים המשקיים והחקלאיים השונים הכוללים : חממות ובתי צמיחה , מערכי אריזה , חדרי קירור , סככות אחסנה , מבנים ומתקנים למלאכות : נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכד', שירותים טכניים , מבנים ומתקנים לדיור וגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבע"ח, מתקנים הנדסיים נלווים - טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.

לא יוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ – 50 מ' לכל מבנה מגורים. מרחקים בין מבני המשק השונים יהיה עפ"י הנחיות משרד החקלאות. בשימושים משקיים בהם אין הגבלת מרחק , מרחק מינימום בין 2 מבנים יהיה 6 מ' , במקרים מיוחדים בלבד יהיה נתון לשיקול דעת מהנדס הועדה וחוות דעת יועץ סביבתי.

לאזור מבני המשק תידרש הכנת תכנית בינוי בתחום שטח שיקבע ע"י מהנדס הועדה, על מנת ליעל את השימוש באזור זה, למנוע מפגעים ולשפר את התזות והתפקוד של שימוש הקרקע.

השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם ועפ"י הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

3.1.2. מתקן הנדסי

המתקן ההנדסי ישמש לבניית : בריכות לטיפול בשפכים, צנרת תת קרקעית, מתקן סניקה וכל אלמנט נוסף הקשור בטיפול שפכים. מתקן טרנספורמציה. לא תותר כל בניה זולת הקמת המתקנים.

3.1.3. דרך וחניה

הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.
פתרון החניה יהיה בהתאם ליעודי הקרקע לפי דרישת תקן החניה.

3.1.4. שטח ציבורי פתוח

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומתקני משחק לילדים.

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.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי בדונם	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס הכניסה (1)	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	סה"כ		מס' קומות
מבני משק	5.0	3	3	5	60		50	10	60	60	2	14

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
 (2) מתקנים מיוחדים: - גובהם המקסימלי יהיה בהתאם לעניין ועל פי בקשת בניה שתאושר ע"י הועדה המקומית גלבו.

גובה מבנה יבנה מפני הקרקע המתוכננת.

3.3 הוראות נוספות:א. הוראות ארכיטקטוניות:1. מבני משק:

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, בטון, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים.
מבני הלולים בחווה הדרומית-מערבית יהיו מבוקרים או מצוננים ע"י אויר מאולץ. חווה זו תתוחם ממערב ע"י חיץ ירוק של שדרת עצים.

משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי.
בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה.
יותר עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת תוואי תנועה ממונעת ורגלית וגידור השטח.

2. מתקנים הנדסיים:

שטח זה יוקף בגדר וממערב לו יהיה חיץ ירוק של שדרת עצים.

3. שטח פרטי פתוח:

בשטח זה תנטע חורשת עצים להפרדה בין האזור המשקי לבין אזור המגורים הקהילתיים.

ב. תשתיות:1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה למבני משק, הוא חיבור שפכי הישוב למט"ש האזורי הקיים לשובים הצפוניים בתחום מוא"ז הגלבו- להוציא שפכי הרפת שיעברו טיפול מוקדם במתקן המיועד לכך טרם העברתם למט"ש האזורי- לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן 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 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. תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

6. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ 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 יוחכרו
לרשות המקומית ע"פ 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 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת
לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים
ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית
זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה
תבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם
מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות
פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים,
יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מיס, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות
המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה :

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

7. 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, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. מקלטים :

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.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :


התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.

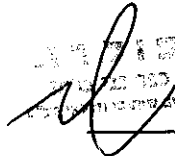
4.2. תקפות התכנית :

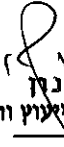
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

 _____ : יזם התכנית

 _____ : מגיש התכנית

 _____ : עורך התכנית
חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
א.ב.ת.כ.נ.ר
אלהינו

תאריך : 01/2004

נספח לאיכות הסביבה מגזר הקלאי כפרי

מבני משק

מבני המשק 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. מבני משק כוללים את השימושים הבאים:
 - א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים.
 - ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות ואחסון תוצרת.
 - ג. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפתיה, חשמליה, מוסך וכדומה.
 - ד. מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים - טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.
2. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתואם לצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:
 - 3.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
 - 3.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
 - 3.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
 - 3.4 פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 - 3.5 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.
 - 3.6 רעש – בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
 - 3.7 איכות אויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
 - 3.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
 - 3.9 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 ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.