

ע'מך מ'א'ר'ם א'ת'ר'ם:
17/6/02

* א'ת'ר' מ'ת' ו'נ'א'ר 2002

12/6/02
מ'ה -01-353

מ'ח'ו'ז : ה'צ'פ'ו'ן

נ'פ'ת ע'כ'ו

מ'ר'ח'ב ת'כ'נ'ו'ן מ'ק'ו'מ'י ח'ב'ל א'ש'ר

ת'ח'ו'ם ש'י'פ'ו'ט מ'ו'נ'י'צ'י'פ'א'ל'י מ'ו'א'י'ז מ'ט'ה א'ש'ר
ת'ו'כ'נ'י'ת מ'פ'ו'ר'ט'ת מ'ס'י ג' / 13028

מ'ש'ר'ד ה'פ'נ'י'ם מ'ח'ו'ז ה'צ'פ'ו'ן
ח'ו'ק ה'ת'כ'נ'ו'ן ו'ה'ב'נ'י'ה ת'ש'כ'י'ה - 1985
א'י'ש'ו'ר ת'כ'נ'י'ת מ'ס. 13028
ה'ו'ע'ד'ה ה'פ'ח'ו'ד'ת ל'ת'כ'נ'ו'ן ו'ב'נ'ה ה'ח'ל'י'ט'ה
ב'י'ו'ם 18.11.02 ל'א'ש'ר א'ת' ה'ת'כ'נ'י'ת.
ס'מ'נ'י'ל ל'ח'פ'נ'ו'ן
י'י'צ' ה'ו'ע'ד'ה ה'מ'ח'ו'ד'ת

ח'ו'ת ל'ו'ל'י'ם ק'י'ב'ו'ץ א'י'ל'ו'ן

ה'ו'ד'ע'ה ע'ל א'י'ש'ו'ר ת'כ'נ'י'ת מ'ס. 13028
פ'ו'ר'ס'מ'ה ב'ז'ל'ק'ו'ט ה'ג'ר'ס'ו'מ'י'ם מ'נ'י.
5196
ב'י'ו'ם 24 6 03

א.ב. ת'כ'נ'ו'ן ע'מ'ק'י'ם, י'פ'ע'ת ד. י'פ'ע'ת 30069
פ'ק'ס : 04-6444039

א'ד'ר' ר'א'ו'ב'ן ט'ר'י'י'ב'ר
ט'ל : 04-6444036

ה'מ'ת'כ'נ'ו'ן :

1. זיהוי וסיווג התכנית :1.1. שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 13028 שינוי יעוד משטח חקלאי לחקלאי מיוחד- חוות לולים אילון ותחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

1.2. מקום התכנית :

התכנית חלה על שטח הצמוד לתוכנית ג/ 3825.
נ.צ. 7755/2207

הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
18521		1
18524		2,6,7,8

1.3. שטח התכנית : 29.33 דונם, מדוד במדידה גרפית.1.4. בעלי העניין :בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000
טל' 04-6558211, פקס : 04-6560521

יוזמי התכנית :

קיבוץ אילון ד.נ. גליל מערבי 22845
טל : 04-9858117 פקס : 04-9858120

מגיש התכנית :

קיבוץ אילון

עורך התכנית :

אדריכל ראובן טרייבר , א.ב. תכנון עמקים, יפעת ד. יפעת 30069
טל : 04-6444036, פקס : 04-6444039

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

התכנית תואמת את כל תוכניות המתאר הארציות והמחוזיות.
 תמ"א/ 31 יעוד השטח נוף כפרי ללא רגישות.
 תמ"א/ 9/2 השטח מיועד לשטח כפרי פתוח.
 תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/ 3825.
 במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתוכניות אחרות
 הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 10 דפים מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 1:1250 - מחייב.
3. נספח הוראות איכות הסביבה 2 דפים, - מחייב.
4. נספח בינוי מנחה.

1.7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
9.2001	
5.2002	עדכון
	עדכון

1.8. הגדרת מונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם
 בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט:

קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו כחול רצוף	גבול התכנית
בצבע ירוק עם משולשים	גבול גוש רשום
קו וספרה בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
פסים ירוקים באלכסון	חקלאי
פסים כתום ירוק לסרוגין	חקלאי מיוחד
אדום	דרך מוצעת
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בניין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

1.10. טבלת שטחים:

טבלת שימושי קרקע - מוצע		טבלת שימושי קרקע - קיים		יעוד
% מסה"כ שטח קיים	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	
		100	29.33	חקלאי
85.71	25.14			חקלאי מיוחד
12.29	4.19			דרך מוצעת
				בית ספר
100	29.33	100	29.33	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית :

שנוי יעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד חוות לולים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

קביעת הנחיות והוראות למתן היתר בניה.
קביעת הנחיות והוראות לשמירת איכות הסביבה.

2.2.1 נתונים כמותיים עקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר
חקלאי מיוחד-חוות לולים	8799

3. הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות והשימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

3.1.1 שטח חקלאי מיוחד חוות לולים :

השטח ישמש לחווה לגידול עופות, בשטח זה יותר להקים מבני לולים, מיכלים לאחסון מזון, סככות אחסון, מיכלי מים, מיכלי דלק, מיכלי גז, מערכות חשמל כולל גנרטור וכיבוי אש, מתקן סילוק פגרים, מבנה משרד ושירותים סניטריים.
הבניה בשטח זה תהייה בהתאם להנחיות משרד החקלאות ובהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה בתוכנית זו.

3.1.2 דרך מוצעת :

השטח המיועד לדרך כמשמעותו בחוק, ישמש למעבר כלי רכב ולהולכת תשתיות כמו : חשמל, תקשורת, ביוב, מים, ניקוז.
כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה אסורה.

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.

מרווח מינימלי בין גמלונים/מ	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין (1)			גודל מגרש מינימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מס' קומות	סה"כ	לכסוי	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
10	5	1	36	1	35		36	5	5	5	25.14	הקלאי מיוחד-חוות לולים

גובה מקסימלי של מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

גובה מקסימלי של מיכלי המזון לא יעלה על 8 מ' מפני קרקע מתוכננת.

א. הוראות אריכטקטוניות :

חומרי בניה

- חומר הבניה העיקרי למבני הלול ולמיכלים השונים יהיה מסוג שלא יגרום להחזרת אור (נצנוץ/ סנוור). מיכלי המזון יהיו מפח צבוע שימנע נצנוץ (החזרת אור).
- מבנה המשרד ייבנה בבניה קלה או קשיחה בכל מקרה מחומרים רגילים. ייאסר שימוש בחומרי בניה מחזירי אור שינצנצו באור השמש.

גדרות

מבצע התכנית יחויב בגידור תוות הלולים ונטיעת שדרת עצים/ שיחים/ מטפסים לאורך הגדר.

אשפה

מיקום ריכוז האשפה יסומן בבקשה להיתר בניה תוך הצגת פתרונות להיגיינה הנדרשת (סוג מיכלי האשפה והטיפול בהם).

מתקן סילוק פגרים

הבקשה להיתר בניה תחויב בהצגת מתקן לסילוק פגרים שיאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.

פיתוח השטח

- תוכנית הבינוי תוצג תוכנית פיתוח לכל שטח התוכנית שתכלול עבודות שיקום הסביבה בגין פגיעות בנוף בעת הביצוע.
- תוכנית הבינוי תכלול מפרטי שתילה, משטחי פריקה וטעינה, חניה וגדרות.

תנאים למתן היתר בניה

התנאים למתן היתרי בניה יהיו עפ"י נספח הנחיות סביבתיות לחוות לולים המהווה פרק בלתי נפרד מתוכנית זו. בנוסף, כל בקשה להיתר בניה תחייב אישור משרד החקלאות. תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר הסדרה נופית של הבנוי והשטח.

ב. תשתיות

1. מים :
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות 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, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. חשמל :
- איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :
- 4.1 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 קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים 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'.
- 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.
- 4.2 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.
- 4.3 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 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 יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

עם 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. תנאים לביצוע התכנית :

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

5. היטל השבחה :

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

.6 חניה :

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

.7 כיבוי אש :

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

.5 מימוש התכנית :

4.1 התוכנית תמומש ע"י היזם קיבוץ אילון.

4.2 שלבי ביצוע :

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

.4.3 תקפות התכנית :

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

אין לנו התייחסות לפרטים המובאים בהודעה שהיא חלק מהתהליך עם
 רשות התכנון ובענין זה
 חתימתנו היא חתימת המנהל הכללי של החברה ויש להתייחס אליה כחתימת
 ליווי ד"ר...
 הודעה זו...
 בתיקים...
 לפי כל...
 לטען...
 ביום...
 הודעה...
 הפרתו...
 כל זכות...
 חתימתנו...

6. חתימות :

מינהל מרחבתי ישראל
 ירחון הצפון

בעל הקרקע : 211102

קיבוץ אמנון

יזם התכנית :

קיבוץ אמנון

מגיש התכנית :

אובן טרייבר - אדריכל
 רשיון מס' 71681
 ת.ד. 09262296

עורך התכנית :

א.ב. תכנון
 חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
 עמקים, ק. יפעת 30069