

משרד הפנים מהוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס 13430/2

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28/4/04 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון
נפה יזרעאל

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל

שם ישוב: מושב תל עדשים

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/13430 שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח למבני משק - לולים, שינוי לתכניות מ.ש.ץ 34 ותכנית ג/במ/54 המאושרות תל עדשים, והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:

משבצת אדמות תל עדשים.

גושים וחלקות:

גושים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
16834		12,11,6
16920		1
16831		21,17,15,14,13

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 35.790 דונם.
שיטת המדידה: עפ"י קשירה לרשת הארצית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון נצרת עילית.
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521.

יזם התכנית: מושב תל עדשים.

מגיש התכנית: מושב תל עדשים

עורך התכנית:

בשארה האני ואדי ארגוב שבתאי
משרד לאדריכלות והנדסת בניין - נצרת
ת.ד. 2114 טל/פקס: 04-6572496
E-mail: hope@barak-online.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' מ.ש.צ. 34 ותכנית ג/במ/54 המאושרות תל-עדשים, שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח מבני משק - לולים. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 מסמך מחייב.
- ג. נספח בנוי מנחה בקני"מ 1:1250.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
27.03.02	עדכון 1
15.03.03	עדכון 2
30.06.03	עדכון 3
02.06.04	

1.8 באור סימני התשריט:

- (1.8.1) גבול התכנית..... קו כחול עבה.
- (1.8.2) גבול תכנית מס' 34 המאושרת תל עדשים..... קו כחול עבה מרוסק.
- (1.8.3) גבול תכנית ג/במ/54..... קו כחול עבה מקוטע מנוקד.
- (1.8.4) גבול גוש רשום..... קו עבה מתומן לסירוגין בשחור.
- (1.8.5) גבול חלקה רשומה ומספרה..... קו דק בירוק עם מספר בעיגול בירוק.
- (1.8.6) שטח חקלאי..... שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק.
- (1.8.7) שטח למבני משק - לולים..... שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום וירוק לסירוגין.
- (1.8.8) דרך קיימת ומאושרת..... שטח צבוע חום.
- (1.8.9) דרך חקלאית מוצעת..... שטח צבוע פסים אדום וירוק לסירוגין.
- (1.8.10) שטח חניה תפעולית..... שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור ואדום לסירוגין.
- (1.8.11) דרך שדה קיימת..... שני קווים מקבילים מרוסקים בסגול.
- (1.8.12) מספר דרך..... מספר ברבע עליון של עיגול.
- (1.8.13) מרווחים קדמיים מינימליים..... מספרים ברבעים ימיני /או שמאלי של עיגול.
- (1.8.14) רוחב דרך..... מספר ברבע תחתון של עיגול.

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
---	---	98.99%	35.430	אזור חקלאי
71.53%	25.600	---	---	שטח למבני משק (לולים)
4.53%	1.620	---	---	חניה תפעולית
23.94%	8.570	1.01%	0.360	דרכים
100.00%	35.790	100.00%	35.790	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח למבני משק – לולים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח למבני משק לולים - רביה.
- ב. התוויית דרך גישה וחיבורה לדרך סטוטורית מאושרת.
- ג. קביעת הוראות בניה בתחום תכנית זו.
- ד. שתילת עצים מבוגרים מסביב למגרש להסתרת הבניה ויצירת חזות נופית שתשתלב עם הסביבה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יחידות	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
-----	11520	שטח למבני משק

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטח למבני משק : בשטח זה תותר הקמת מבנים משקיים ואשר תכליתם מוגדרת בתכליות המפורטות להלן.

- א. לול : מבנה לאכסון עופות (רביה).
- ב. מבנה שירות : מבנה המיועד לסוכך על אנשים העובדים במשק ואיחסון כלים לתפעול הלולים.

ד ר ד חקלאית : יישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

שטח חניה תפעולית : השטח המיועד לחניה בתשריט יישמש לחנית רכב הקשורים במישרין לשטח מבני המשק.

3.2 סבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ לזוהם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		מס' קומות	במטרים	סח"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
----	----	1	4.5 מ'	46%	46%	1%	45%	----	45%	10 לפי התשריט	6	6	25600	שטח למכני משק (לולים)	

- א. הגובה נמדד מקרקע טבעית ואו מתוכננת.
- ב. גובה מבנה עזר בחתאם לחראות תכנית ג/ 6540 .

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

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

2. ניקוז : תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב : תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ביוב (למבנה שירות) המאושר ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט /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 5.0 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 קוי 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 מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית /או מבצעי התכנית בתיאום עם חברת חשמל.

5. אשפה : סידורי סילוקי 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. חלוקה : חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים. תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה למגרשים בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. תנאי לקבלת היתר בניה:

א. אישור תשריט / תכנית איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק.
ב. תנאי לקבלת היתר לסלילת הדרך הסכמת רשות הניקוז בדבר הסדרת הניקוז החופף לשטח הדרך המוצעת.

3. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

4. 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.

5. 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.

6. פיתוח נופי: על יוזם התכנית לבצע גינון שתילת עצים מבוגרים בתוך המגרש ומסביב וגינות לו לשם הסתרת המבנים כולל סלילת דרכי גישה בהתאם לנספח הבנוי וזאת תנאי למתן טופס 4.

7. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה תפעולית: השטח המיועד לחניה תפעולית בתשריט ישמש לחנית רכב הקשורים במושרין לשטח חקלאי מיוחד.

9. עתיקות: לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. כינוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

תל עדשים מושב ענדלים
להתיישבות הקלואן
פאופיק בע"מ

יזם התכנית:

בן יאנון

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

השטח הנ"ל
נערך לעדרימלות והתכנית
מס' 71117
נצח - שלמק 72490