

200076957-40



מינהל התכנון מחוז צפון
 ת"ת 2008
 פרוגרמה למבני משק - 1
 27-02-2016
 תוכנית מס'
 מס' תשריט גרסה
 מס' תקנון גרסה

פרוגרמה למבני משק בנהלל

נספח לתכנית

נהלל - הוראות בניה למבני משק באזור החקלאי בחלקות א' בנחלות

א.י.י



הוכן ע"י דפנה נבו בהנחיית ועדה בהשתתפות:

* דורית סלע - המשרד להגנת הסביבה

* ויקטור גרנובסקי - משרד הבריאות

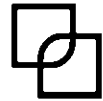
* מאיר כפיר - משרד החקלאות

* יוחנן דרום - נציג הארגונים הסביבתיים

* אלעד בצר ומרדכי דניאלי - נהלל

הודעה על אישור תכנית מס' 20938
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 20938
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.11.15
 לאשר את התכנית
 התכנית לא תבנה טענה אישור שר
 התכנית נקבעת טענה אישור שר
 מינהל מינהל | 052-445220 | נידד | 04-9909213 טלפקס | 20155 משגב
 daphnany@yaad.org.il



רקע

מושב נהלל נוסד ב-1921 והוא ראשון מושבי העובדים בישראל. הוא שוכן בצפון עמק יזרעאל בסמוך לכביש חיפה – נצרת/עפולה. נהלל הוקמה באזור ביצות שנוקזו והופרחו בעמל כפיהם של המתישבים.

מושב נהלל תוכנן ע"י ריכרד קאופמן בצורת עיגול. כביש טבעתי מקיף את מרכז הכפר כשבהיקפו החיצוני 75 משקים חקלאיים ובראש כל יחידה חלקת המגורים של המשפחה ומאחוריה מבני המשק החקלאיים והשטחים החקלאיים. במרכז הכפר מצויים מגרשי מגורים של תושבים שאינם חקלאים ומוסדות הצבור המשרתים את צרכי הישוב והסביבה. בנהלל בייס יסודי, חטי"ב ותיכון אזורי וכפר נוער של ויצ"ו. כמו כן ישנם מפעלים חקלאיים – מכון תערוכות ומרכז מזון גדולים לשימוש הישוב והסביבה.

עקרונות המושב (אליעזר יפה): אדמה לאומית, עבודה עצמית, משק חקלאי מעורב, עזרה הדדית, אחריות וערבות הדדית, קניה ומכירה משותפת. משנת 1991 בוטלה הערבות ההדדית והאחריות הפיננסית המשותפת וגם השיווק המאורגן של התוצרת. בנהלל יש ועד האגודה החקלאית וועד מקומי נפרד. האוכלוסיה מונה כ-800 תושבים. באגודה החקלאית כ-290 חברים.

לכל משק בנהלל שטח של כ-100 דונם מתוכם כ-22 דונם צמודים לחלקת המגורים. (ב-2005 אושרה תכנית שהיכפילה את מספר הנחלות ל-150 והקטינה את השטח הצמוד לאזור המגורים לכ-11 דונם). המשק מעורב ומגוון: רפת לחלב, בקר לבשר, צאן לבשר וחלב, הודים לבשר ורבייה, עופות לבשר וביצים, מדגה, מטעי פקאן ופרדס, פרחים, כותנה וגידולי שדה שונים. בשנים האחרונות חלה ירידה ביכולתה של החקלאות להוות מקור פרנסה בלעדי למשק המשפחתי וחקלאים רבים מוצאים את פרנסתם בעיסוקים חליפיים או נוספים במקצועות חופשיים וביזמויות שונות.

מצב סטטוטורי קיים

מש"צ 17:

השימושים בחלק החקלאי של הנחלה: בנית מגורים אסורה. מותר לבנות מבני משק חקלאיים ולעבד עיבודים חקלאיים. (בהגדרות "מבני משק חקלאיים": מבנים הדרושים במישרין ליצור החקלאי, לעיבוד חקלאי של אדמה או לגידול בעלי חיים). בהוראות הבניה: כל פיתוח ובינוי יאושרו עפ"י תכנית מפורטת אחרת הקובעת הוראות לבנינים אלה. אין הגדרת זכויות ומגבלות בניה.

13637/ג:

תכנית תקנונית שהוסיפה הוראות בניה ליעודים במש"צ 17. באיזור החקלאי השימושים וההוראות עפ"י ג/6540.

ג/6540:

מאפשרת בתי צמיחה עד 80% משטח החלקה, בית גידול לפיטריית עד 40% משטח החלקה או 400 מ"ר (הנמוך מביניהם), דיר צאן עפ"י תכנית בינוי, מכון רדיה עד 65 מ"ר, מרכז מזון עפ"י תכנית בינוי, מחסן חקלאי עד 30 מ"ר, סככה חקלאית מפולשת עד 250 מ"ר. רפתות ואורות, – עפ"י תכנית מפורטת או פטור מהועדה המחוזית, לולים ובריכות דגים – עפ"י תכנית מפורטת.

ג/12698:

פיצלה את הנחלות והוסיפה 75 נחלות. שטח החלק החקלאי של הנחלה הצמוד לחלקת המגורים הצטמצם לכ-11 דונם. נוצרו שני מעגלים של נחלות – פנימי וחיצוני. ההוראות עפ"י ג/13637.

ג/5312:

מקצה שטחים לריכוזי גידול בעלי כנף וצאן מחוץ לנחלות ומגדירה שימושים, זכויות ומגבלות בניה והוראות נוספות. סה"כ השטח למבני משק 570 דונם. זכויות הבניה 50% לשימוש עיקרי ו-10% לשטחי שרות.

מצורף כנספח תשריט מצב קיים.

**מבני משק – מצב קיים**

בנהלל כ-1,500 דונם שטח חקלאי הצמוד לנחלות. מתוכם כ-850 דונם במעגל הפנימי והשאר במעגל החיצוני. במצב הקיים במעגל הפנימי יש פיתוח חקלאי אינטנסיבי – מבנים וסככות קיימים בשטח של כ-195,000 מ"ר. במעגל החיצוני יש בעיקר עיבוד חקלאי ומיעוט מבנים: כ-3,500 מ"ר סככות וכ-4,000 מ"ר חממות.

גידול בעלי חיים בנחלות:

רפת חלב	-	12
מפטמה	-	25
דיר חלב	-	1
דיר בשר	-	9
לולים	-	2-3

תכנית ג/17258

בשנת 2002 יזמה הועדה המקומית "יזרעאלים" הכנת תכנית תקנונית למבני משק באזורים החקלאיים בנחלות במספר מושבים בתחומה. במסגרת עבודה זו נעשתה בדיקת מצב קיים בישובים והמלצות לפיתוחם. בגלל צרכים שונים של הישובים ומצב סטטוטורי שונה של התכניות בהם פוצלה התכנית לתכניות פרטניות לישובים. (לכפר יהושע אושרה תכנית תקנונית וכעת בשלבי הכנה שונים תכניות להיוגב, נהלל וכפר ברוך).

מצורף כנספח - נתונים מדגמיים לגבי נהלל הכוללים הצעה לבניה של 40% למבני משק מתוך שטח חקלאי של כ-22 דונם וכן עדכון הנתונים להיום והצעה לבינוי של 70% למבני משק מתוך שטח של כ-11 דונם. ניתן לראות שבתכנית המוצעת שיטחי הבינוי צומצמו משמעותית.

מטרות תכנית ג/17258:

- * להסדיר את השימושים החקלאיים בנחלות.
- * לעודד ולחזק פיתוח החקלאות ולאפשר פיתוח כלכלי בשימושים נילוויים.
- * לאפשר מתן היתרי בניה מכח התכנית.
- * להבטיח תנאים סביבתיים טוטים.

המלצות משרד החקלאות (מתוך "מבנים חקלאיים במשק המשפחתי" – המלצות לנתוני תכנון 10.1.05):

- * קיומה ופיתוחה של חקלאות מודרנית ומתקדמת מחייב הקמת מבנים חדשים ומרווחים העומדים בדרישות השיווק ואיכות המוצר ונתמכים במבני שרותים ראויים.
- * היקפי העיבוד והיצור החקלאי הנדרשים לפרנסת החקלאי עולים בעיקביות.
- * היקפי הבניה לגידול בעיח עלו בשל הדרישות לקירוי חצרות פתוחות והצורך לעמוד בדרישות איכות הסביבה.
- * עידוד בניה בחלקה א': חלקת המגורים והשטח החקלאי הצמוד לה.
- * מיקום וגודל מבני אריזה, קירור ושרות לטיפול בגידולים החקלאיים יהיה מותאם לסוג הגידול והיקפו.
- * אחוז בניה מומלץ לענף בקר לחלב – 70% משטח החלקה (ועפ"י מכסת היצור).

נתונים לגבי גודל יחידת ייצור והיקף מבנים מקורים נדרש התקבלו ממשרד החקלאות (3.3.08).

השלכות סביבתיות

לגידול בעלי חיים בהיקפים גדולים של מאות אלפי מ"ר יש השלכות סביבתיות כבדות: מטרדי רעש, ריח וזיהום אויר, עומס על מערכות הביוב, הניקוז וטהור השפכים, עומס על תשתית התחבורה (תנועת משאיות – בטיחות, רעש וזיהום) וכו'. יש צורך למצוא את האיזון בין הצורך לפתח את החקלאות לבין שמירה על איכות חיים סבירה לתושבים. לפיכך יש לקבוע את מקסימום היקפי הבניה המותרים לכל סוג גידול בישוב.

**הפרוגרמה המוצעת**

1. זכויות הבניה למבני משק בחלק החקלאי של הנחלה תהיינה אחידות לכל המשקים (70%). תהיה מגבלה על סה"כ הזכויות ביישוב עפ"י מספר יחידות היצור של כל סוג גידול בעלי חיים. אין מגבלה לגבי בתי צמיחה.
2. הפרוגרמה מתייחסת לכל הנחלות (150) ואינה כוללת את האזורים המאושרים למבני משק עפ"י תכנית ג/5312 שהזכויות בהם נשארות ללא שינוי.
3. נחלות שבמעגל החיצוני ניתן לבנות עפ"י תכנית ג/6540, אולם יש העדפה לריכוז מבנים לגידול בע"ח במעגל הפנימי ושמירת המעגל החיצוני לעיבוד חקלאי ובניה מינימלית בלבד כשכל בקשה תידון לגופו של ענין.
4. בשטח התכנית קיימים לולים בודדים בלבד. ניתן יהיה לשפצם ולשדרגם, אך לא תהיה תוספת של לולים חדשים בחלק החקלאי של הנחלה אלא בשטחים המיועדים למבני משק.
5. שטח המבנים שאינם לגידול בע"ח יהיה מוגבל:
 בית אריזה או מחסן חקלאי - מקסי 1000 מ"ר (מתוך סה"כ השטח המותר לבניה)
 עיבוד תעשייתי ביתי - מקסי 500 מ"ר)
 בית גידול לפיטריות - מקסי 400 מ"ר)
 משרד משקי - מקסי 50 מ"ר)
 (" ")
 (" ")
 (" ")
6. מכסת יחידות יצור לגידול בעלי חיים בנהלל:

סוג הגידול	גודל יח' היצור	סה"כ יחידות	שטח מבנים מקורים ליח' יצור
רפת חלב	50 ראש	25	כ- 3,500 מ"ר
מפטמה לבקר	500 ראש	50	כ- 4,000 מ"ר
דיר צאן לחלב	300 ראש	8	כ- 1,700 מ"ר
דיר צאן לבשר	600 ראש	25	כ- 3,200 מ"ר

- א. להקמת עדרים לחלב יש צורך בקבלת מכסת יצור.
- ב. גידול בע"ח בהיקף קטן (עד 30% מגודל יחידת יצור) לא יחשב כיח' יצור לצורך קביעת המיכסות.
7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח יהיה אישור האגודה החקלאית של נהלל שאין חריגה מהמיכסה לאותו סוג גידול בע"ח.
8. תנאי למתן היתר בניה – עמידה בהוראות התכנית, אישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

נהלל
 סוכני עוברים
 להתייעות חקלאית שיתופית בע"ח
 ה.א. 570003368

תכנית מס' 20938/ג
מינהל התכנון
התק"ל
תוכנית תש"פ
מס' תש"פ
מס' תקנון גרסה

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית 2

תכנית מספר: 20938/ג שם התוכנית: נהלל – הוראות, בניה למבנים חקלאיים בגחלות
עורך התכנית: דפנה נבו תאריך: 28/12/15

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	1.7	מסמכי התוכנית
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית).	8.2	

מינהל התכנון - גחלת צמוד
חוק התכנון והבניה, תש"ח-1965
אישור תכנית מס' 20938/ג
הודעה על אישור תכנית מס' 20938/ג
כורסמה בילקוט הכרסונים מס' _____
מ"ס _____

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? (3)		כללי	
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____			
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____			
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____			
✓		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית • שמירת מקומות קדושים • בתי קברות			
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
✓		צירוף נספח חלוקה / איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009.			איחוד וחלוקה (4)
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?			חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		רדיוסי מגן (6)	
✓	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?			
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות	
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		שמירה על עצים בוגרים ¹	
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?			
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?			

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת כתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

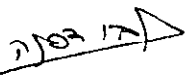
¹ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב – שמירה על עצים בוגרים.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דפנה נבו, מספר זהות 50120724, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20938 ששמה נהלל – הוראות בניה למבנים חקלאיים בנחלות (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 27022.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי / בסיוע יועץ
 - א. ל.ר. _____
 - ב. ל.ר. _____
 - ג. ל.ר. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון: כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

28/12/15

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך
 עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית / המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: ג/20938

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

מדידה גרפית.

קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערה על ידי ביום:

28.05.2014 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית / קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית / מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול)

28/12/15
תאריך

איוסר בדיר
 מודד מוסמך
 ט.ר. 1182
 חתימה

1182
מספר רשיון

באדר אייסר
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הנני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית / עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____ תאריך

איוסר בדיר
 מודד מוסמך
 ט.ר. 1182
 חתימה

1182
מספר רשיון

א"ס כ"ר
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תכנית מספר: ג/20938 שם התוכנית: נהלל – הוראות בניה למבנים חקלאיים בנחלות

עורך התכנית: דפנה נבו

תאריך: 28/12/15

חתימה:

ד"ר יסנה

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		