

20.9.92

4514511

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ובניה אל - טירה	
תכנית מס': זר / 3007 הומלצה	
להפקדה בישיבה מס' 1191	
מיום 12.3.91	
חלודה הועדה	

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "אל-טירה"

תכנית מפורטת זר/3007

- 1- המקום: שטחים שיעודם אזור חקלאי במרחב תכנון מקומי טירה.
- 2. המבקש: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אל-טירה".
- 3. בעלי הקרקע: שונים
- 4. מטרת התכנית: לקבוע הוראות בניה לבנייה משק חקלאי באזור שיעודו חקלאי.
- 5- הגדרות: למונחים להלן תהיה המשמעות הנקובה בצידום:

"אזור חקלאי" - מסומן בתשריט בפסים ירוקים באלכסון. כמשמעותו בתכנית בנין עיר החלה על השטח, או כמשמעותו ע"פ ההכרזה - על קרקע חקלאית בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

"בנין משק חקלאי - מבנים המיועדים לגידול בעלי חיים ובתי צמיחה ומבנים הדרושים לשמושים חקלאיים.

"חממה" - בנין בעל שלד עץ או מתכת והמכוסה יריעות פלסטיות או זכוכית והמיועד לשמש בית צמיחה לגידולים חקלאיים.

"מנהרות פלסטיק" - מנהרות, כיסוי פלאסטיק על שלד עשוי ברזל, עץ או פלאסטיק, החל מגובה 1,5 מ'.

"בית אריזה" - בנין בעל שלד קשיח המיועד לאריזה תוצרת חקלאית יכול שיכיל תא קירור, ויותקנו בו סידורי סניטציה לעובדים בו.

"דיר צאן - מבנים לצאן" - מבנה לאכסון צאן המכיל שטח

מקורה, חצרות ונספחים:

מכון הליכה, מחסנים ומיכלי אספקה וכל מבנה נוסף הדרוש לשירות לדיר הצאן. קיבולת הדיר - החלה אחת לכל 2 מ"ר

נבדק וניתן להפקד / נאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 28.7.92

.....

24.9.92

מותכן המחוז

תאריך

10/10/91
4967 2'
25/11/92

<p>משרד הפנים מחוז המרכז</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. זר/3007</p> <p>התכנית נאשרת מכח</p> <p>סעיף 108 לחוק</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>
--

שטח מקורה, ו-3 מ"ר חצר.

"רפת" - מבנה לאכסון בקר המכיל סככת רביצה, חצרות, סככות צל לטיפולים ומכון חליבה ונספחים: מתבן, מיכלי תערובת ומצבור זבל. קיבול הרפת - 18 מ"ר לפרה בוגרת. 6 - 12 מ"ר לגידול.

"מבנה לול" - מבנה לאכסון עופות יכול שיהיה בגדמים הבאים:

1. סככות סוללות: מיועד לגידול ואחזקת מטילות ופטורים.
2. מבנים מבוקרים: מיועד לכל השלוחות, כולל חדרי חושך.
3. מבנה גידול על רפד: מיועד לאימון וגידול פרגיות וגידול הודרים לפיטום ולרביה.
4. "אווניה" - מבנה לאכסון אוזים או ברווזים המכיל שטח מקורה וחצרות והמיועד לגידול אווזים לפיטום ולרביה.
5. "נספחים": מיכלי תערובת, מתקן לסילוק פרגים, מיכלי מים, מיכלי דלק וגז, מערכות חשמל, כיבור אש ואוורור.

"מרכז מזון" - המבנה, שמושו ומיקומו, כפי שיוגדר ע"י משרד החקלאות ואישור ע"פ תכנית בינוי.

"מכון רדיה" : בניין המיועד לרדיית דבש.

"מגרש" - שטח מת-וכפף בגבולות בתשריט שגדלו המרנימלי נקבע בתשריט ע"י יעודו.

"אחוזי בניה" - האחוז משטח המגרש והמנוצל ע"י שטח הבנין.

"תכנית בינוי" - תשריט המתאר את הפרטים הבאים:
מיקום וצורה כללית של המבנים המוצעים לבניה, כולל פרטים בדבר עיצוב החזיתות על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ובציון יעוד של כל מבנה, וחמרי הבניה המותרים דרכי הגישה והחניה, צורת ניצולם של שטחים פנויים, מידות ומרווחים בין מבנים וכן תעלות ניקוז ברוב, גידור, הנחת קווי מים, חשמל וטלפון ושלבי ביצוע התכנית.

"רשות ניקוז": כמשמעותו בחוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1957.

"משרד סביבתי": מצב או פעולה הגורמים אחד מאלה: זיהום אוויר, מים או קרקע, רעש, מפגעי תחבורה, מטרד אסטטי או אחר וכפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת: משרד הבריאות, הרשות לשמירת איכות הסביבה, משרד התחבורה או כל רשות אחרת שהוסמכה לכך.

6. הגבלות והוראות לרישוי מבנים תקלאיים לסוגיהם:

1- חממות - א. לא ינתן היתר לבקשה לבנית חממה ומנהרות פלאסטיק, אשר לא תכיל פתרון מקומי לבעית הניקוז.
ומנהרות
פלאסטיק ביצוע הפתרון המוצע יהיה תנאי בהיתר לאחר אישורו ע"י המחלקה לשמור קרקע. וע"פ שיקול דעת מומחים ידרש פתרון סביבתי לבעית הניקוז.

ב. בנית החממות ומנהרות פלאסטיק שגובהן המינימלי 1,5 מ' ורוחבן 4 מ' תותר בתנאים הבאים:

שטח החממות לא יעלה על 80% מגודל השטח ובלבד שירשמרו קווי בנין כדלקמן: קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בתשריט. קו בנין צדדי ואחורי - 3 מ'. מרווחים: מבתי צמיחה סמוכים ובין מנהרות פלאסטיק ע"פ אישור משרד החקלאות. מרווחים ממבנים לגידול בעלי חיים לסוגיהם, ממבנים הדרושים לשמושים חקלאיים ומבתי מגורים - לפי טבלת המרחקים.

2. בתי אריזה - א. לא ינתן היתר לבנית בית אריזה ששטחו 40 מ"ר ומעלה שלא יותקן בו תא ב"ש וכיור לנטילת ידיים המחוברים למערכת ברוב מקומית.

לפרחים וצמחי נור ליצוא בלבד ולגדול

ב. שטח מבנה בית האריזה לא יעלה על 25 מ"ר לדונם חממה וגם לשטח גידולים פתוח ו-50 מ"ר ל-2 דונם חממה וגם לשטח גדולים פתוח ומעלה, ובנוסף חדר קירור בשטח של 15 מ"ר ובס"ה שטח המבנה לא יעלה על 65 מ"ר. ובתנאי שרוחבו של המבנה לא יעלה על 4 מ'.

קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בתשריט ומדרג שדה לא סלולה 5 מ'. קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ' או 0 מ' בתנאי הסכמת השכ' קיר אטום ושיפוע גג נגדי לגבול. מרווח לכל מבנה אחד 4 מ'.

3- דירי צאן - א. 1. מבנה דיר הצאן ותצרותיו ודרכי השרות יוקמו בגדר היה שיש לסמנה בתשריט ואחזקתה יותנה בהיתר. 2. בכל דיר צאן יותרו כלי מים אוטומטיים בלבד. 3. במבני דיר ששטחם המקורה עולה על 500 מ"ר, יש להפריד בין ניקוז מי הנגר העילי ומערכת עירום

- הזבל האורגני.
4. בדיר צאן לחלב יש לסמן את מכון החליבה, ומתן פתרון לסילוק מי הקולחים.
 5. לעדר היוצא למרעה יש להגיש מפה בק.מ. 1:5000 עם טימון צירי המעבר לעדר - הנושאת עליה אישור המועצה.
 6. במגרשים ששטחם עד 3 דונם לא יותרו דירי צאן.

- ב. שטח מבנה - דיר הצאן כולל חצרות ונספחים לא יעלה על 60% משטח המגרש ובתנאי שישמרו מרווחים וקווי בנין כדלקמן:
קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בתשרי-יש מה שיותר, ומדרך שדה לא סלולה- 5 מ'.
קווי בנין צדדי ואחורי - 3 מ'.
מרווח לכל מבנה אחר הדרוש לשמוש חקלאי ולבתי מגורים לפי טבלת המרחקים.

- 4- רפתות - א. 1. בכל מבנה רפת יותרו כלי מים אוטומטיים בלבד.
2. למבנה רפת ששטחו יעלה על 500 מ' יש להראות פתרון לניקוז מי הנגר העילי. יש להפריד בין ניקוז מי הנגר העילי ועירום הזבל האורגני.
3. ברפת חולבות יש לסמן את מכון החליבה ולתת פתרון לסילוק מי הקולחים המשמשים לשטיפת כלי החליבה.
4. תנאי התברואה וסילוק הפרגים יבוצעו לשביעות רצונם של הרופא הוטרינרי של הרשות המקומית ומשרד הבריאות.
5. במגרשים ששטחם עד 3 דונם לא יותרו רפתות.

ב. שטח מבנה הרפת כולל חצרות בנספחים לא יעלה על 60% משטח המגרש ובתנאי שישמרו מרווחים וקווי בנין, כדלקמן:
קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר, ומדרך לא סלולה 5 מ'.
קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ'.
מרווח לכל מבנה אחר הדרוש לשמוש חקלאי ולבתי מגורים ע"פ טבלת המרחקים.

מתבן: - היתר למבנה יותנה במילוי דרישות רשות הכבאות.
בור תחמיץ - המרווח לבית מגורים ע"פ טבלת המרחקים.

- 5- מבני לול
- א. - 1. בכל מבני הלול יותרו כלי מים אוטומטיים בלבד.
2. למבני לול ששטחם המקורה עולה על 500 מ"ר, יש להראות פתרון לניקוז מי הנגר העילי.
3. בקשה להיתר הללול תפרט את סוג העופות ודגם המבנה, כל שינוי בסוג העופות ובדגם המבנה מותנים בהגשת בקשה חדשה להיתר.
4. היתר למבנה בית אימון יותנה במילוי דרישות כיבוי אש.
- ב. שטחם של מבני הלול לא יעלה על 60% משטח המגרש ובתנאי שישמרו מרווחים וקווי בנין כדלקמן:-
קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר.
קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ'.
מרווחים: למבני לול מכל הדגמים ולכל מבנה אחר, הדרוש לשמוש חקלאי וכן מבית מגורים - ע"פ טבלת המרחקים.

ג. מתן פתרון לסלוק פגרים, שיקבל אישור משרד החקלאות, יהווה תנאי לקבלת היתר למבנה לול מכל הדגמים.

אווזיה

- א. 1. כל היתר יותנה בכך, שמפלט המזהמים לא יעלה על הסביר, לדעת משרד החקלאות, הבריאות והתברואן של הרשות המקומית.
2. המבנה והחצירות יוקפו גדר חייה, שיש לסמנה בתשריט ואחזקתם יותנה בהיתר.
- שטח מבנה האווזיה, כולל מבנים מקורים וחצירות לא יעלה על 60% משטח המגרש.
- ב. קו בנין קדמי 30 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר קווי בנין צדדי ואחורי 6 מ'.
- מרווחים מכל לול אחר, מחממה או מבית מגורים - ע"פ טבלת האזורים.

מכון רדיה

- שטח מבנה מכסימלי כולל נספחים 65 מ"ר.
- קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר.
- קווי בנין צדדי ואחורי 15 מ'.
- מרווח לבית מגורים ע"פ טבלת המרחקים.

מבנים הדרושים לשימושים חקלאיים

1. שטחם לא יעלה על 20 מ"ר לדונם הראשון ויכול, שיוסיפו לא 5 מ"ר לכל דונם נוסף במגרש ובס"ה לא יגדל שטחם מ- 40 מ"ר במגרש - אלא ע"פ תוכנית מפורטת מאושרת ותוכנית בינוי.
2. שטח המבנים הדרושים לשימושים חקלאיים יחושב באחוזי הבניה המותרים במגרש.
3. קווי בנין : קו בנין קדמי 5 מ' או כמסומן בתשריט.

- קוור בנין צדדי ואחורי 2 מ' ובהסכמת השכן 0 מ' ובתנאי קיר אטום ושיפוע גג נגדי לגבול .
- מרווח לכל בנין משק חקלאי אחר 2 מ' .
- רוחב המבנה החקלאי לא יעלה על 4.0 מ' .
- חומרי בנין וגמר - באישור מהנדס הועדה המקומית.

7- גדרות

1. היתר להקמת גדר יותנה במיקומה ע"פ סימון מודד מוסמך בשטח .
2. הגובה המכסימלי לגדר 1.80 מ' .
3. לא יורשו גדרות תיל דוקרני אלא ע"פ אישור מיוחד

8- הגבלות כלליות:

1. מתן היתר בניה לכל סוגי מבנה משק חקלאי יותנה בציון גישה ברוחב מינימאלי של 10 מ' בתוכנית מפורטת או בתוכנית בינוי .
2. כאשר נדרש חיבור מבנה משק חקלאי לרשת החשמל יוסמנו קוור הרשת בתשריט הסביבה מערכות החשמל יותקנו ע"פ תקן חברת החשמל .
3. כל מכל דלק יסומן בתשריט וסביבו תותקן בריכת בטחון בהתאם לתקן הבטיחות של משרד העבודה ורשות הכבאות.
4. איחסון חומרי הדברה וחומרים רעילים אחרים יעשה ע"פ הנחיות האגף להגנת הצומח ומשרד הבריאות.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ובניה אל - סירה	
תכנית מס':	3057/1, C הומלצה
להפקדה בישיבה מס':	191
מיום	12.3.91
מנהל היחידה	עוזר היחידה