

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

הוצאת התעודה המחוזית / משנה מיזם

מתכנן התוכנית

12.10.05  
תאריך

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
23.08.2005  
ג' ד"ר קבל  
ת"מ מס' 513225094

4015675

מחוז המרכז

מרחב תכנון דרום השרון

מושב ירחיב

רפת דלה אלי

תכנית מפורטת שד/104/16

שינוי לתכנית מתאר שד/1000

חתימות:

הוועדה:

דלה אלי  
מושב ירחיב 13  
ת.ז. 05729949

היוזם:

שרה איל  
מנהלת המחוז  
משרד החקלאות ופיתוח הכפר  
מחוז מרכז, רעננה-חדרה

הוועדה במחוזית:

בעל הקרקע:

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 16/104/38  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20.7.05 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

ירחיב  
ח.פ. 8-000893  
מחוז מרכז

המתכנן:

- תאריך עדכון: 29.01.2004
- תאריך עדכון: 01.08.2004
- תאריך עדכון: 27.09.2004
- תאריך עדכון: 01.08.2005

תכרורי מהודסים בע"מ  
ח.מ. 513225094

מחוז המרכז

**מרחב תכנון דרום השרון**

מושב ירחיב

**רפת דלה אלי**

תכנית מפורטת שד/104/16

- |   |                     |
|---|---------------------|
| דרום השרון  | 1. מרחב תכנון:      |
| תכנית מפורטת שד/104/16  | 2. שם ומספר התכנית: |
| התכנית מהווה שינוי לתכנית: שד/1000  | 3. שינוי לתכנית:    |
| המרכז   | 4. מחוז:            |
| פתח תקווה   | 5. נפה:             |
| המועצה האזורית דרום השרון   | 6. תחום שיפוט:      |
| מושב ירחיב  | 7. מקום:            |
| 7636  | 8. גוש:             |
| 20,21,22,23,24,25,26,27,28  | 9. חלקי חלקות:      |
| 51 ב (לפי מפות הסכנות היהודית של מושב ירחיב)  | 10. מגרש:           |
| השטח התחום בקו כחול בתשריט המהווה חלק בלתי ניפרד מתכנית זו.   | 11. חלוצות:         |
| 12.600 ד.מ.   | 12. שטח התכנית:     |
| מנהל מקרקעי ישראל   | 13. בעל הקרקע:      |
| מושב ירחיב + דלה אלי (מושב ירחיב)<br>מושב ירחיב, ד.ג. שרון תיכון,<br>מיקוד: 45860, ת.ז. 057299497<br>טל: 03-9024112, 057-332420 | 14. יזמי התכנית:    |

15. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת:

- 1. גיליון של תשריט , ק"מ 1:500 (להלן התשריט).
  - 2. 11 דפי הוראות (להלן-תקנון).
  - 3. תכנית בינוי לרפת , ק"מ 1:500 , הינה תכנית מחייבת.
  - 4. תכנית חתכים ופרטים של המבנים.
  - 5. פרשה טכנית.
  - 6. גיליון של חתכים:
- א. חתך מזרח מערב-דרך כביש 6  
ק"מ 1:250 (להלן –תכנית הנצפות).
- ב. חזית מערבית של מבני הרפת במגרש  
הנצפים מכביש 6 , ק"מ 1:200.

16. המתכנן:

תכרורי מהנדסים ואדריכלים – כביש ראשי ת.ד. 2606  
קלנסווה 42837 , 09-8781508 , 09-8784954  
נשארות בתוקף כל הוראות תכניות מאושרות קודמות  
פרט לשינויים על פי תכנית זו.

17. יחס לתכניות אחרות:

18. מטרות התכנית:

- א. יצירת מתחם להקמת רפת חדשה בקרקע חקלאית (12.600 ד')
- ב. תיחום שטח לאזור גידול בעלי חיים.
- ג. הוצאת רפת קיימת מתחום המגורים של מושב ירחיב במסגרת הרפורמה בענף החלב אל שטח חקלאי מחוץ לאזור מגורים.
- ד. לקיים ברפת את עקרון ה "בועה", כלומר מי גשם נקיים לא חודרים אליה ומים מזהמים לא יוצאים או מחלחלים ממנה בצורה בלתי מבוקרת וחלחול תשטיפים אליהם.
- ה. קביעת רשימת שימושים/תכליות המותרים: במתחם רפת.
- ו. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- ז. קביעת תנאים לפתוח המתחם ושלבי הביצוע.
- ח. קביעת זכויות בניה.

19. תכליות ושימושים:

המתחם הרפת:  
הועדה המקומית תהיה רשאית לדון בבקשות להיתר ושימוש ולהוציא היתר בניה ושימוש לתכליות ושימושים עפ"י הרשימה להלן ולכל תכליות ושימושים שהרשויות המוסמכות ומהנדסי הרשות והועדה יראו להכרחיים ונחוצים ליעוד המתחם:

1) במבני הרפת והמתקנים הנלווים.

א. מכון חליבה.

ב. סככות:

1. לחולבות
2. לעגלות
3. לעגלים
4. למלונות
5. לטיפולים
6. לפרות חולות

ג. מתבן.

ד. שירותים:

1. חדר קירור.
2. חדר מכונות.
3. חדר משרד.
4. חדר לאחסון תרופות.
5. חדר מנוחה לצוות, מקלחות, מלתחות.
6. ושירותים היגייניים.
7. חדר חשמל.
8. מטבחון.
9. חדר מערכות שטיפה.

ה. (א) תשתיות:

1. מים.
2. ביוב.
3. שפכים.
4. ניקוז.
5. חשמל ותאורה.
6. תקשורת.
7. בור שיקוע.
8. טיפול בזבל והאשפה.

(ב) שונים:

1. דרכים, מעברים, חניה.
2. גדרות.
3. שער כניסה.
4. עבודות פתוח.

2-בדרך:

(א) סלילת דרכים פנימיים.

(ב) הקמת גדרות.

(ג) עבודות חפירה, מילוי הכרוכים בסלילת ו/או

שימוש בדרך ו/או הסדרת ניקוז.

20. תנאים להיתר בניה:

א. הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תהה בסמכות הועדה המקומית, ולאחר אישור הגורמים המוסמכים: משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וכן הגורמים המקצועיים: היחידה האזורית לאיכה"ס והשרות הווטרינרי האזורי; ולאחר אישורם לתכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

#### תכנית בינוי:

תכנית הבינוי חייבת להיות תואמת לתכנית הבינוי המחייבת שהינה חלק ממסמכי תכנית שד/16/104 ותכלול:

1. מבנים ומתקנים
  2. תשתיות (עד למוצא מוסדר)
  3. דרכי גישה, דרכים פנימיות, פתרון ניקוז.
  4. חיבור לביוב מרכזי.
- התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

#### ב. תנאי למתן היתר בניה:

א-הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח לאישור מהנדסי הרשות והועדה, משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, היחידה האזורית לאיכות הסביבה והשרות הווטרינרי האזורי.

תכנית פתוח: תכנית פתוח הנ"ל תכלול:

1. מבנים: גודלם, מידותיהם, גובהם, מפלס "0"
2. מתקנים: גודלם, מידותיהם, גובהם, מפלס "0"
3. דרכי גישה למתחם הרפת, דרכים פנימיים, שבילי גישה למבנים ולמתקנים, שטחי חניה: לכלי רכב פרטיים ולמכונות חקלאיות.
4. עבודות פתוח:  
-עבודות עפר (חשוף הקרקע, חפירה, מילוי, פילוס הקרקע).  
-גדרות  
-מתקנים לטיפול באסוף וסילוק אשפה

#### 5. תשתיות (מתקנים ומערכות)

- הספקת מים
- ביוב (עד למוצא מוסדר)
- שפכים (עד למוצא מוסדר)
- זבל
- חשמל ואנרגיה (מקורות חלופיים)
- תאורה
- תקשורת

#### 6. תנאים למניעת זיהום קרקע ומים:

- (א) שטח הרפת יהיה אטום בפני חלחול.
- (ב) קירוי מלא לרפת, הפניית מי גשם נקיים אל מוצא ניקוז מוסדר, ללא אפשרות חלחול במקום.
- (ג) השפכים והתשטיפים מהרפת-חצרות ומתקנים נלווים אליה, ינוקזו למערכת מרכזית אחרי שעברו קדם טיפול (בור הפרדה).
- איכות השפכים ביציאה ממתקן הקדם תעמוד בדרישות חוק עזר לדוגמא להזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב מרכזית – 1981, וכן בדרישות מתקן טיהור השפכים, אליו תחובר הרפת.
- (ד) אגירת זבל בקר ועיבודו יתבצע ע"ג משטחים אטומים בפני חלחול לקרקע (משטחי בטון).
- (ה) בנית מעקה מאצרה (חגורת בטון) מסביב לשטח הרפת למניעת גלישה של זבל ותשטיפים מחוץ לתחום הרפת.
- (ו) יש להתקין בראש מערכת המים המסופקת לאזור הרפת מז"ח (מונע זרימה חוזרת).
- (ז) שטח סככות הרביצה יהיה כמוצג בנספח הבינוי, מחוץ לרדיוס מגן ב' לקידוח ירחיב ב'.

- ב. הגשת נספחים: (1) תשתיות
- (2) ניקוז
- (3) ביוב

#### 21. תנאים לפיתוח המתחם ושלבי הבצוע:

- א- מילוי תנאי מניעת זיהום קרקע ומים.
- ב- הועדה המקומית תהה רשאית:
  - לדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות הצפויות מההיתרים ו/או השימושים המבוקשים.

- להטיל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתם למניעת מפגעים סביבתיים.

- לדרוש שבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים לשימושים שיאכלסו את המבנים ו/או את המתקנים.

- ייקבעו האישור מהנדסי הרשות והועדה, ויועצים מוסמכים מטעמם, שלבי ביצוע וקבלת ערבויות מספקות להשלמת התנאים.

- אישור אכלוס ושימוש (תעודת גמר ו/או מתן טופס 4) יותנו במילוי התנאים המפורטים לעיל.

## 22. נוף פיתוח וגיבון :

נטיעת עצים בוגרים (עצי נוי) בקבוצות כחלק מהפיתוח הנופי יבוצע בהיקף המגרש (לאורך הגבולות החיצוניים) התוחם את מבני הרפת (במלוא רוחב התכנית). מטרת הנטיעה להשלים את מראה העצים שמסביב למבני הרפת, בירק רציף המוסיף גוון ירוק ועניין. העצים לא יהיו צפופים, דבר שאינו פוגע בזרימת האוויר לתוך מבני הרפת לצינון הפרות. בין העצים יבוצע שתילת שיחים נמוכים שגובהן אינו עולה על 1 מ'. מטרת הנטיעה להשלים את מראה העצים והסככות בירק רציף, בגובה נמוך. גם שתילת השיחים לא יהיו ברצף מושלם ע"מ לאפשר אוורור מרבי לחצרות הפרות. נטיעת עצים ושתילת שיחים תבוצע בהתאם לתכנית וע"פ התקדמות הבנייה. התכנון הנופי שואף לרכך את מופע הרפת בנוף, אך לא להסתירה. המטרה היא ליצור רצף נופי ירוק. הצמחים המומלצים יהיו מסוגים ומינים ארץ ישראלים, אופייניים לאזור. התכנון הצמחי ישאף לסוגים הדרושים טיפול, אחזקה והשקיה רק בשתי השנים הראשונות, וללא השקיה כלל ומעט טיפול לאורך השנים. ברובם יהיו ירוק עד. העצים והשיחים יהיו בעלי אופי מגוון ורב שנתי.

רשימה של עצים מומלצים:

אלון מצוי, אלה ארץ ישראלית, פיקוס השיקמה, אלון השעם, אקליפטוס טורליף אקליפטוס בהיר קליפה, מילה ירוקת עד.

רשימת שיחים מומלצים לגדרות:  
ורד הכלב, אוג חרוק.

גדר היקפית בגובה שני מטר לפי פרט עקרוני בשרטוט מספר 1.

## 23. זכויות בניה: (1) שטח מרבי לבנייה (על קרקעי):

א. מרבי: 41.23% (5195 מ"ר)

ב. (1) עיקרי: 39.68% (5000 מ"ר)  
(2) שרות: 1.55% (195 מ"ר)

24. הפקעות לצורכי ציבור: במידת הצורך יבוצעו לפי 188 א' ו- ב' לחוק התכנון והבניה.

25. שלבי הביצוע: ייקבעו ע"י הועדה המקומית בהתאם למפות בינוי באישורה

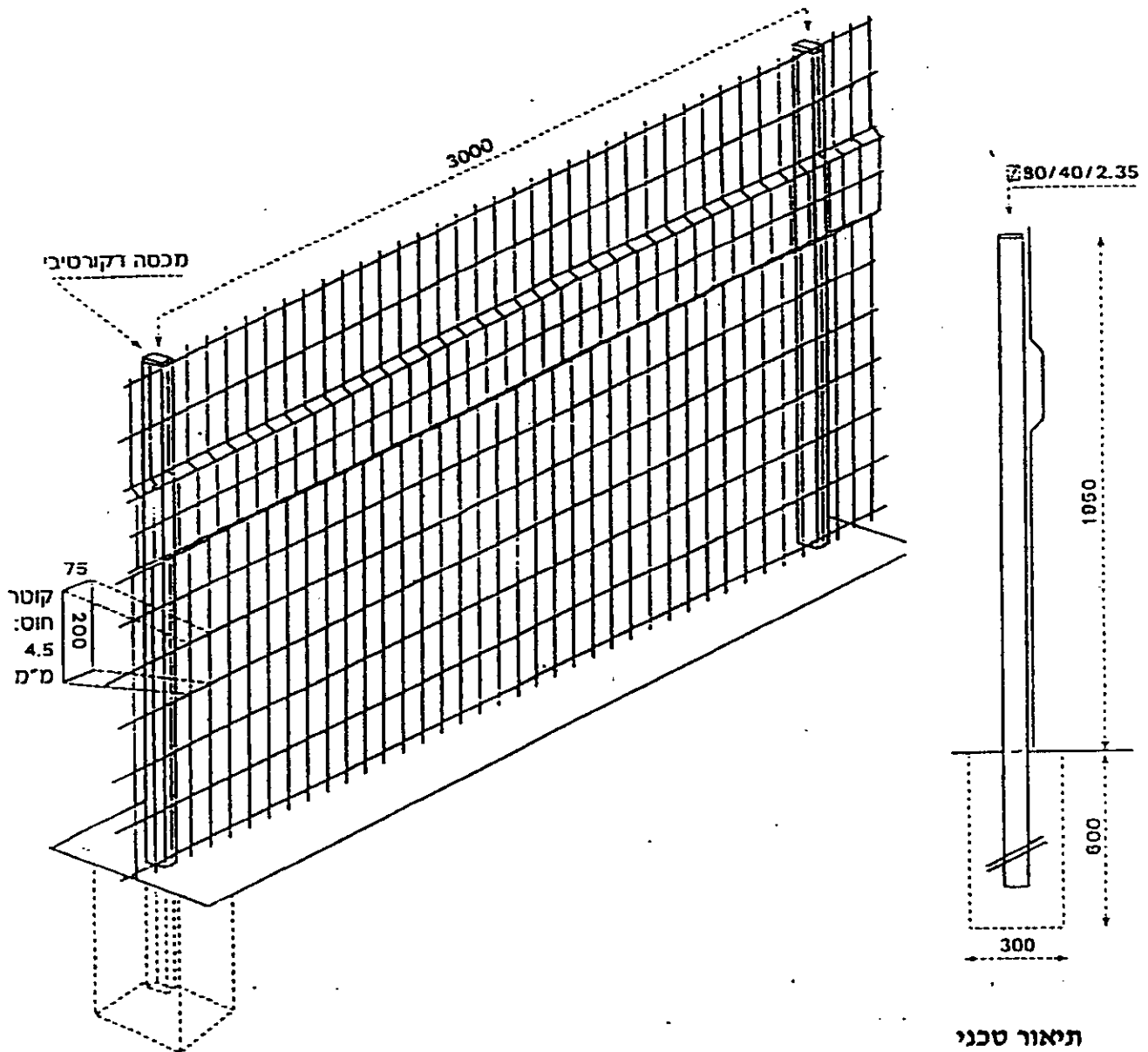
26. היטל השבחה: ישולם על פי החוק על פי הצורך.

27. טבלת זכויות בניה:

גובה	קוי בנין			שטח מרבי		אזור
	אחורי	צדדי	חזיתי	תכסית	על-קרקעי	
גובה המבנה						
גובה מירבי של 10 מ'	10.0 מ'	3.00 מ'	3.00 מ'	41.23%	1) שטח מרבי לבניה: 5195 מ"ר. א) עיקרי 5000 מ"ר ב) שרות 195 מ"ר	רפת



גדר היקפית



תיאור טכני

הגדר עשויה מרשת חוטי פלדה קשה, מגולוונת באבץ חם, במבנה: 200 מ"מ על 75 מ"מ, עובי חוט 4.5 מ"מ. גובה הגדר: 2.0 מטר.  
 הקצמדה של הרשת לעמודי הגדר בעזרת תובקנים העשויים מפלדת אל חלד.  
 עמודי הגדר עשויים מפרופיל מגולוון מלבני 80/40/2.35, סגור בחלקו העליון עם מכסה בלתי מחליק.  
 כל עמוד חמישי בקו הגדר כולל חיזוקים וכן כל עמוד פינה וקצה.  
 כל העמודים מבוטנים בקרקע בעומק 60 ס"מ ובקוטר 30 ס"מ. עם בטון ב-20.

חתימות:

*[Handwritten signature]*

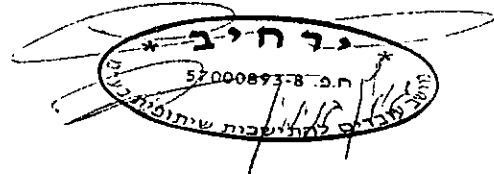
דלה אלי  
מושב ירחיב 13  
ת.ז. 05729949

היוזם:

שרה איל

מנהלת המחוז  
משרד החקלאות ופיתוח הכפר  
מחוז מרכז, רעננה-תל-אביב

בעל הקרקע:



הועדה המקומית:

הועדה המחוזית:

המתכנן:

~~תכנון אזורי מגורים בע"מ  
מ"מ 513225094~~