

19.6.2001

12

2-4543

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

הודעה על אישור תכנון מס. <u>12/252</u>
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5097</u>
מיום <u>24.7.02</u>

תכנית מספר ג/ 12252

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח
חקלאי מיוחד להקמת דירי צאן
רפתות ולולים - גוש חלב

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 12/252

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.8.02 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון [Signature]
יו"ר הועדה המחוזית [Signature]

מתכנן :
גיבוראן אנטאנס
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך
מהנדס מועצה מקומית גוש-חלב
ת"ד 2, גוש-חלב מיקוד 13872
טלפון :- 6989107 - 06 , 6980768 - 04

נדכון : 7/6/2002

מחוז הצפון

**מרחב תכנון מקומי
מעלה נפתלי**

תכנית מספר ג/ 12252

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח
חקלאי מיוחד להקמת דירי צאן
רפתות ולולים – גוש חלב

מתכנן :-

גי'בראן אנטאנס

מהנדס אזרחי ומועד מוסמך

מהנדס מועצה מקומית גוש-חלב

ת"ד 2, גוש-חלב מיקוד 13872

טלפון :- 6989107 – 04 , 6980768 – 04

עדכון : 7/6/2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מספר ג/ 12252

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח
חקלאי מיוחד להקמת דירי צאן
רפתות ולולים – גוש חלב

1. שם התכנית :-

תכנית זו תקרא תכנית מספר ג/ 12252
שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח
חקלאי מיוחד להקמת דירי צאן
רפתות ולולים – גוש חלב

2. מסמכי התכנית :-

- 2.1 תשריט : בקנה מידה 1:1250
2.2 תקנון – כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, מספר דפים 10

3. תחולת התכנית :-

תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף
אליה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. מקום :-

1200 מ' מערב לגרעין הכפר – גוש-חלב.

5. זהו חלקות ונושים :-

מספר גוש	החלקות	חלק מחלקות
14132	41,42,90	40 , 73-78
14134	13	15,56

6. ש פ ח התכנית :-

30.123 דונם.

7. יחסי התכנית :-

המועצה המקומית גוש-חלב
טלפון 04- 6989107 – 04 , פקס 04- 6980401

8. עורך התכנית :-

גיוראן אנטאנס
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך
מהנדס מועצה מקומית גוש-חלב
ת"ד 2, גוש-חלב מיקוד 13872
טלפון :- 04- 6989107 , 04- 6980768

9. מפרט התכנית :-

9.1 לקבוע הוראות בניה ושינוי יעוד משטח חקלאי ל :-

(א) דירי צאן

(ב) רפתות בקר

(ג) לולים

9.2 הרחבת דרך גישה-קיימת

10. יחס לתכניות אחרות :-

10.1 עם אישור תכנית זו , הוראו תה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת.
10.2 תכנית זו תואמת תכנית מתאר מחוזית ג/ 6540 שבתוקף .

11. מונחים

פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה –
1965 ובתקנותיו , וכפי שהוגדרו בתכנית המפורטת ג/ 6540 .

12. חלוקה לאזורים וסימנים בתשרים :-

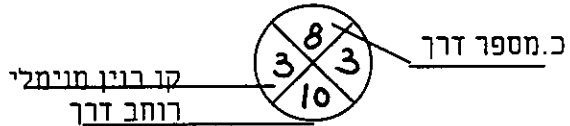
פרוט הציון

גבול התכנית
דרך קיימת
דרך מוצעת או הרחבה
אזור חקלאי מיוחד לדירים ורפתות

ציון בתשרים

א. קו כחול רציף
ב. שטח צבע חום
ג. שטח צבע אדום
ד. פסים ירוק בהירכתום

- | | |
|-------------------------|---|
| אזור חקלאי מיוחד ללולים | ה. פסים ירוק כהה כתום |
| בית קיים | ה. צורת פוליוגון סגור |
| גבול תכנית מתאר ג/ 912 | ו. קו כחול מקוטע |
| גבול גוש | ז. קו שחור משונן |
| גבול חלקה קיימת | ח. קו רציף בצבע ירוק |
| שטח חקלאי | ט. פסים בירוק |
| מספר גוש | י. 14124 (בידוק) |
| מספר חלקה | יא. 65 (בכחול) |
| בנין להריסה | יב. פוליוגון סגור עם קו אלכסוני בצבע צהוב |



13. שימוש בקרקע או בבניינים :-

לא יינתן היתר לשימוש בקרקע או במבנים פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

14. רשימת התכליות :-

14.1 אזור חקלאי מיוחד לדירים ורפתות

1. דידי צאן : הכולל סככות וחצרות לאמהות , יונקים ופיטום מדור לאכילה , מבני שירות הכוללים : משרד , מחסן כלי עבודה , מחסן חומרים , ארון תרופות , מקלחות ושירותים .
2. רפתות : הכוללות מבנה לאיכסון בקר הכולל סככה רביצה, חצרות , וסככות צל לטיפולים , מתבן , מיכלי תערובת

14.2 אזור חקלאי מיוחד ללולים

- לולים : הכוללים מבנה לאכסון עופות לפי הפירוט הבא :
- א) מבנה גידול על רפד – המיועד לאימון וגידול עופות פיטום
 - ב) מבנים מבוקרים – לגידול מבוקר של עופות כולל חדרי פיקוד ובקרה למטרת פיטום בלבד .
 - ג) נטפחים – מיכל תערובת , מתקן סילוק פגרים , מיכל מים , מיכל דלק , גז , מערכות חשמל וכיבוי אש .

14.3 דרכים

דרכים , תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה , אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך (הדרך תכלול שוליים ותעלות ניקוז) .
יש לאפשר הקמת בור טבילה לחיטוי במקרה של פריצת מחלות , תנאי למתן היתר בניה . חובה להציע דרך אלטירנטיבה במקרה של חסימת הכביש הראשי .

15. תנאים והגבלות

15.1 דיר צאן

- א) גודל מגרש מנימלי לדיר 3 דונם , בחלקות ששטחן פחות מ-3 דונם לא תותר הקמת דיר צאן .
- ב) רוחב חזית מנימלית הוא 38 מטר .
- ג) מרווחים מנימליים בין מבני הדיר השונים 5 מטר לפחות .

- (ד) קווי בנין מגבולות המגרש :
- (1) קוו בנין קדמי 15 מטר
- (2) קווי בנין אחורי וצדדים 3 מטר
- (3) קוו בנין מדרג שדה 5 מטר
- (4) קו בנין סמוך לדרך מתוכננת ע"פ הוראות הדרך .
- (ה) יוקצה לכל ראש צאן (אמהות ושגר ביחד) 3.5 מ"ר / ראש סככה ועוד 3 מ"ר/ראש חצרים מקורים , אין חצרות פתוחות .
- (ו) גובה סככה : במקום הנמוך 4 מ' ובמקום הגבוה 5.6 מ'
- (ז) יש לגדר מסיבי למגרש לגובה מעל 1.80 מ' לפחות
- (ח) לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פתוח עם פתרון לניקוז מידבי של השטח ע"י שיפועים אל מחוץ לאתר (שיפוע אורכי בין 2%-3% ושיפוע הרוחבי ינוע בין 3% ועד 7%)
- (ט) מי הגשם יפוננו מהגגות למוצאים מבוקרים באמצעות מרזבים ומזחלות
- (י) הגבהת בסיס הדייר ב 20 ס"מ מעל האדמה הטבעית
- (יא) תשתית תעשה מכורכר או חול מחצבה או חזרה או חומר ואדי בשכבה עליונה והתחתונה תהיה מחומר מנקז .
- (יב) טיפול בפגרים בהתאם לתקנות השירותים הוטרינריים ואיכות הסביבה , יפוננו למשרפת הפגרים הארצית בעין המפרץ ע"י ביטוח דרך מועצת החלב .
- (יג) אין מצבור זבל , הזבל יפונה רק בקיץ .
- (יד) גידול הצאן לבשר בלבד ולכן לא יותר הקמת מכון חליבה , ואין תשטיפים כי מדובר בגידול יבש
- (טו) תבנה חגורות בטון בגובה 25 ס"מ לפחות בצדדים הארוכים .
- (טז) בצדדים בהם יש כניסה של ציוד מיכני יותקנו גבשושים בטון למניעת כניסת מים ולאפשר כינסת הציוד .

15.2 - רפת בקר

- (א) גודל מגרש מנימלי לרפת 3.0 דונם
- (ב) גובה מכסימלי של מבנה הרפת :
- במקום הנמוך 4.5 מטר , ובמקום הגבוה עד 8 מטרים שבו יותקן גמלון הפונה לכיוון הרוח בשיפוע בין 25% עד 30% .
- (ג) מרווחים מנימליים בין מבני הרפת השונים 5 מטר .
- (ד) קווי בנין מגבולות החלקה :
- (1) קוו בנין קדמי 15 מטר
- (2) קוו בנין צדדי ואחורי 3-4 מטר
- (3) סמוך לדרכים מתוכננות ע"פ הוראות הדרך .
- (ה) כיוון הצבת הרפתות הוא צפון-דרום , במידת האפשר , לאפשר איזור נאות .
- (ו) שטח מחיה כללי 12 מ"ר/פרה
- (ז) שטח רביצה מנימלי 12 מ"ר/פרה
- (ח) סככה לטיפולים יקבע שטחה : 6 מ"ר/פרה ל- 10% מהעדר , שתהיה עם גג ושקתות .
- (ט) הגידול יעשה ברפד עמוק שיעשה ממוספים, קש ונשירים מהודקת .
- (י) לא יעשה מדרכי איבוס ולכן אין גירוד זבל בחורף ואין צורך למשטחי אחסון זבל .
- (יא) התשתית תבנה משתי שכבות : הראשונה חרסית מהודקת והשניה כורכר וסיד .
- (יב) התשתית בחצרות תהיה עמידה בפני כלים מיכניים לפני זבל .
- (יג) תבנה חגורות בטון בגובה 25 ס"מ לפחות בצדדים הארוכים .
- (יד) בצדדים בהם יש כניסה של ציוד מיכני יותקנו גבשושים בטון למניעת כניסת מים ולאפשר כינסת הציוד .
- (טו) מי הגשם יפוננו מהגגות למוצאים מבוקרים באמצעות מרזבים ומזחלות
- (טז) הזבל יפונה ע"י קבלנים מאושרים לאתרי קומפוסט מאושרים ע"י הרשויות המוסמכות ע"י גריפה מיכנית
- (יז) טיפול בפגרים בהתאם לתקנות השירותים הוטרינריים ואיכות הסביבה , יפוננו למשרפת הפגרים הארצית בעין המפרץ ע"י ביטוח דרך מועצת החלב .

יח) טיפול בפגרים בהתאם לתקנות השירותים הוטרינריים ואיכות הסביבה, יפוננו למשרפת הפגרים הארצית בעין המפרץ ע"י ביטוח דרך מועצת החלב.

15.3 - לולים

- א) רוחב מבנה הלול : 10-14 מ'
- ב) אורך מבנה הלול : 80-100 מ'
- ג) גודל מגרש מנימלי 2000 מ"ר
- ד) גובה מבנה 2.4 מ' מהרצפה עד תחתית האגד בתוך המבנה, הגובה המקסימלי הוא 4.50 מ'.
- ה) רצפת הלול תעשה מבטון ב-30 למניעת חלחול למי תהום, עם שפוע 0.5% רוחבי ואורכי.
- ו) המסד מחומר קשיח בעובי בן 20-40 ס"מ מעל פני הרצפה עם פתחי ניקוז
- ז) הרשת תהיה מגולוונת " ¼", עובי 0.6 מ"מ
- ח) הלולים יהיו לפיטום בלבד
- ט) ניקוי הלולים מתבציע ע"י גירוד יבש ללא שטיפת מים, השטח יטואטא ויאוורר ויתבציע חיטוי.
- י) הזבל יפונה ע"י קבלנים מאושרים לאתרי קומפוסט מאושרים ע"י הרשויות המוסמכות או לאתר פסטור זבל למאכל בעלי חיים.
- יא) טיפול בפגרים בהתאם לתקנות השירותים הוטרינריים ואיכות הסביבה, יפוננו למשרפת הפגרים הארצית בעין המפרץ ע"י ביטוח דרך מועצת החלב.
- יב) מרווחים מנימליים בין מבני הלולים השונים 5 מטר.

16. מערכת התשתית :-

- 16.1 ביוב :- יש לחבר את מבני העזר למערכת הביוב המרכזית לפי תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, ומשרד איכות הסביבה.
- 16.2 מים :- מקורות המים מחברת מקורות בתאום עם המועצה מקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- 16.3 ניקוז ותיעול :- הניקוז והתיעול יהיו לפי מערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים.

17. הזראות לפתוח נופי

- תצורף לתשריט ההיתר תכנית נופית שבה יפורט :
 - 17.1 נטיעת עצים בוגרים בשילוב צמחיה טבעית לא נשירים בין המגרשים
 - 17.2 לישור המגרש ישתמשו במסלעות מהסלע המקומי
 - 17.3 שימוש בחומרי בניה לגגות שאינם מבריקים (מט)
 - 17.4 טיפול בפסולת - עודפי עפר : יש לפנות את עודפי העפר לאתר מאושר בלבד, עירום עפר רק בתחומי המגרש.

18. הנחיות למתן היתר בנייה ורשיון עסק :-

- 18.1 היתרי בנייה יינתנו באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לאחר הגשת בקשה להיתר העונה על דרישות תכנית זו.
- 18.2 בתכנית ההגשה להיתר יצינו חומרי הבניין, פרטי הגדרות, שטחי הגינון, סידורי האחסנה, סילוק האשפה, חניה, סידורי פריקה וטעינה, סידורי טפיסה ולכידה לצורך טיפולים וטרינריים לבעלי חיים, גידור בין המגרשים והמשקים.

19. הנחיות כלליות :

- 19.1 תנאי למתן היתר בניה לשימושים חקלאיים שונים אישור תכנית בינוי ע"י רשות הוטרינרי של משרד החקלאות והועדה המקומית לתכנון ובניה .
- 19.2 בקשות להיתרי בניה יכללו בנוסף לאמור לעיל וע"פ כל דין תרשים מקום, מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך, המראה מיקום כל המבנים הקיימים ברדיוס של 50 מטר ממיקום המבנה המבוקש, זרכי גישה, חומרי בניה .
- 19.3 תכנית חיבור לרשת המים האזורית ומערכת המים במבנה החקלאי .
- 19.4 סימון קווי חשמל מתח גבוה ומתח עליון המתוכננים והקיימים . לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, בקירבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב של קווי החשמל לבין החלק הבולט הקרוב ביותר של המבנה ברשת מתח נמוך 2 מטר . ברשת מתח גבוה 22 קו"ט 5 מטר . בקו מתח עליון 110 קו"ט 8 מטר . בקו מתח עליון 150 קו"ט 10 מטר .

20. הפקעות לצורכי ציבור :-

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לחצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

21. חלוקה ואיחוד מגרשים וחלקות :-

- 21.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מנימלי המצויין בטבלת הזכויות והגבלות בניה .
- 21.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .
- 21.3 תנאי למתן היתרי בניה הגשת תשריט חלוקה בהסכמת בעלי הקרקע ובאישור הועדה המקומית .

22. מבנים להריסה

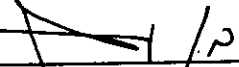
- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זאת, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו .

23. היטל השבחה :-

- היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.

חתימות:-

ג'ובראן אנטאן
מהנדס המועצה
מ"מ גוש חלב



יוזם התכנית

בעל הקרקע

7/6/2002

תאריך

ג'ובראן אנטאן
מהנדס אזורי
רשיון מס' 39974



עורך הבקשה

מועצה מקומית גוש חלב
אין לנו התנגדות



חותמת המועצה מקומית וחתימה

טבלת שטחים ויעודים

מצב מתוכנן		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוז %	השטח בדונם	אחוז %	השטח בדונם	
		12.3%	3.698	דרך קיימת
18.6%	5.594			דרך מוצעת
80.7%	24.304			אזור דירים, רפתות ולולים
0.7%	0.225			אזור שטח ירוק
		87.7%	26.425	חקלאי
100%	30.123	100%	30.123	סה"כ שטח

**טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים**

הערות	מספר מקסימלי במגזר		גובה בנייה (1)		סה"כ	אחוזי בנייה / שטח בנייה מירבי במ"ר						קווי בנייה			גודל מגרש מתנ"י	צבע האזור	שם האזור
	בניינים	מספר קומות	תגובה במטרים	מספר קומות		חניית כללית לקומה	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מרחות לתפלים וחניסות	מעל לתפלים בחניסות	צדדי	אחור	קדמי	כמות			
גג משופע בעל שני גבהים מנימוס ומקסי	3	1	בין 4 ל- 8.00 מטרים	1	70%	70%	70%	70%	70%	3 מ'	3 מ'	לפי תנ"י	3000 מ"ר	פיסים אלכטוני ים ירוק בהיר בתום	זיריט צאן ותפנות לבקו		
גג משופע בעל שני גבהים מנימוס ומקסי	2	1	בין 2.40 ל- 4.50 מ'	1	65%	65%	65%	65%	65%	3 מ'	3 מ'	לפי תנ"י	2000 מ"ר	פיסים אלכטוני ים ירוק בהיר בתום	קולרים		