

097  
17.12.96

204762

406-מפ-א-38

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי יזרעאלים

יזרעאלים ו. לתמנן וכניה
03-12-1996
התקבל

תכנית מתארית מס' ג' 5312/

**נהלל - אזורים משקיים**

המהווה שינוי לתכנית מש"צ 17 - נהלל

יוזם ומגיש התכנית: נהלל, מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ

דאר נהלל 10600

טל.: 06-515314 פקס: 06-515318

עורך התכנית

: דורון רוהטין

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

מושב יעד, ד.נ. משגב 20155

טל.: 04-9902215 פקס: 04-9909990

נובמבר 1996

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

פרק א' : התכנית

1. המקום: נהלל
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: "תכנית איזורי לולים של מושב נהלל מס' ג/5312" ותחול על כל השטח הכלול בגבולות כמסומן בתשריט.
4. מסמכי התכנית: הוראות התכנית כולל נספח "תסקיר והנחיות לטיפול מבחינת חלחול ונגר של מזהמים" (סה"כ 13 דפים), ותשריט בק.מ. 1:10,000.
5. שטח התכנית: 7,919 דונם.  
גושים: 17498, 17193, 17189, 17185, 17184.
- חלקי גושים:  
17188, 17187, 17184-17180,  
17303, 17251, 17192-17190,  
17500, 17498, 17496, 17495
6. יזום התכנית: נהלל, מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ דאר נהלל 10600 טל.: 06-515314 פקס: 06-515318
7. מגיש התכנית: נהלל, מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ דאר נהלל 10600 טל.: 06-515314 פקס: 06-515318
8. עורכי התכנית: דורון רוהטין יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ מושב יעד, ד.נ. משגב 2015 טל.: 04-9902215 פקס: 04-9909990
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, נצרת עילית טל.: 06-558211 פקס: 06-560521
10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מתאר מחוזית מחוז הצפון ולתכנית מתאר מקומית ג/6540. התכנית מהווה שינוי למש"צ 17, נהלל. בכל מקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.

11. מטרות התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח של אזורי גידול בע"ח של המושב נהלל.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת הדרכים הפנימיות למיניהם וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות הקמת מבנים משקיים באיזורים השונים.
- ה. הקטנת קו בנין בדרכים ראשיות לצורך הקמת מבני משק ומתן לגיטימציה למבנים קיימים בתחום קו בנין לדרכים ראשיות ואזוריות.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית: תכנית מס' ג/5312 (כולל התשריטים וחהוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה, יזרעאלים.

אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורט אחרת בתכנית.

קו זרד: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בינוי: תשריט בקנ"מ 1:500 על רקע מפה מצבית ערוכה על ידי מודד מוסמך המראה את הפרטים הבאים: - מיקום המבנים כולל פרטים בדבר עיצוב חזית, ציון שימוש בכל מבנה, דרכי גישה, תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, ציון שימוש בשטחים פתוחים בין המבנים וסביבתם, וקביעת רום יחסי לכל שטח, הכל על בסיס טופוגרפיה מדודה.

מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

קרקע חקלאית: קרקע שהוכרזה ככזו בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק.

מבנה חקלאי: מבנה המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים, וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.

דיר צאן: מבנה לאיכסון צאן הכולל שטח מקורה וחצרות, מחסן ומכון חליבה.

לול:

- מבנה לאיכסון עופות לפי הפירוט הבא:
1. מבנה גידול על רפד - מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום והודיים ורבייה על רפד.
  2. סככות טוללות - המיועדות לגידול ואחזקת מטילות ופטמים בטוללות.
  3. מבנים מבוקרים - לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ובקרה.
  4. אווזיה (עופות מים) - מבנה לאיכסון אווזים או ברווזים הכולל שטח מקורה וחצרות מיועד לפיטום ולרבייה.
  5. נטפחים - מיכל תערובת, מתקן סילוק פגרים, מיכל מים, מיכלי דלק, גז, מערכות חשמל וכיבוי אש.

מבנה המיועד לסוכך על בני אדם, בע"ח, תוצרת חקלאית, כלים וציוד חקלאיים.

סככה חקלאית:

מתקן המשמש ריכוז ואיחסון מזונות הדרושים למשק הבקר והצאן.

מרכז מזון:

מיועדות למעבר הולכי רגל, בע"ח וכלים חקלאיים ברוחב של עד 3 מטר.

דרכי שדה:

מבנה הדרוש לשימוש חקלאי לצורך איחסון כלים חקלאיים וציוד.

מחסן חקלאי:

כמשמעותו בחוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשכ"ח - 1957.

רשות ניקוז:

#### פרק ג' : הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עד שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' : חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

הסימון בתשריט	תכנית קיימת		תכנית מוצעת		יעוד השטח
	% מסה"כ	שטח בדונם	% מסה"כ	שטח בדונם	
חוס מותחם בירוק	-	-	7.2	570.0	אזור משקי
פסים ירוקים באלכסון	92.6	7,139.0	85.4	6,769.0	אזור חקלאי
תחום בקווקו כחול	4.7	370.0	4.7	370.0	אזור בינוי כפרי
כחול	2.3	180.0	2.3	180.0	מאגר
חוס	0.4	30.0	0.4	30.0	דרכיט קיימות
	100.0	7,919.0	100.0	7,919.0	סה"כ

פרק ה' : תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו בתנאים הבאים:

1. לבקשות להיתרי בניה לשימושים החקלאיים השונים תצורף חוות דעת משרד החקלאות עם הגשתן למוסדות התכנון.

2. בקשות להיתרי בניה יכללו בנוסף לאמור לעיל ועפ"י כל דין תרשים מקום, מפה מצבית ערוכה על ידי מודד מוסמך המראה מיקום כל המבנים הקיימים ברדיוס של 50 מ' ממיקום המבנה המבוקש, דרכי גישה, חומרי בניה.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.

5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להצבת מתקנים לסילוק פגרים ומתקני מצבור לזבל.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, או תכנית בינוי, אף לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו' : רשימת תכליות ושימושים

1. אזור משקי:

- א. שימושים מותרים:
1. הקמת מבני משק לגידול בעלי כנף וצאן עפ"י המפורט בהגדרות בטבלת שמושים והגבלות בניה.
  2. הקמת מבני עזר כגון מחסנים, סככות, מיכלי תערובת, מרכז מזון, וכל מבנה אשר יידרש לצורך היצור החקלאי, הכל לפי הצורך וכמפורט בתכנית.
  3. דרכי גישה וחניות.
- ב. המרחקים בין ריכוזים של בעלי כנף ייקבעו בהתאם להנחיות המדריך החקלאי של משרד החקלאות.
- ג. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אויר, מים והסביבה ע"י פסולת מוצקה.

2. אזור חקלאי:

אזור שהוכרז כקרקע חקלאית. באזור זה יותרו עיבוד חקלאי, מרעה, ייעור, הקמת מבנים ומתקנים לצורך הייצור החקלאי, מתקני מים, ביוב, ניקוז, חשמל ומעברים חקלאיים לאזורים משקיים או כל שימוש, שיותר ע"י הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

3. אזור בינוי כפרי

לאזור זה תוגש תכנית מפורטת שתכלול הגדרת יעודי הקרקע לשימושים השונים, מערכת דרכים וחניה. הנחיות בדבר זכויות הבניה, אופי הבינוי, גובה המבנים מערכות תשתית וכל נושא אחר שייקבע ע"י הועדה המקומית.

4. דרכים

- א. כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות אשר יפורטו במקום אחר בתכנית.
- ב. לא תותר כל גישה בין דרך מס' 75 ובין תחום התכנית.
- ג. חיבור מעברים חקלאיים בדרכים יתואם עם מע"צ, לפני ביצועם.
- ד. למרות קווי הבנין המתחטים לדרכים מס' 73, 75 ומצוינים בתשריט, אזי ע"פ החלטת ועדת משנה לקווי בנין של המועצה הארצית בישיבתה מיום 6.8.92, מבני משק קיימים שמסומנים בתשריט יאומצו כפי שהם.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות החכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992  
(כולל הוראות בתחית הרף):

שם האזור	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין (מ')				אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי *		
		צדדי	אמורי	קדמי	פנימי (בין 2 מבנים בתוך המגרש)	מעל למפלס כניסה	מחת למפלס כניסה	שמושים עקריים	שטחי שדות	סה"כ	מס' קומות מירבי	במטרים
אזור משקי בעלי כנף	3.0 דונם	6	6	5	12	60%		50%	10% כולל חניה	60% חלקה	קומה אחת כלכד	6.5 מ' מלבד מבנים שבגלל דרישות טכנולוגיות מתייבים גובה רב יותר - עד 9 מ' באישור הועדה.
		3	3	5	5							

הערות:

\* גובה נמדר כמרחק בקו אנכי בין הנקודה הגבוהה בחתך ובין הקרקע הטבעית באותו החתך.

טבלת הוראות בניה משלימות

ייעוד השטח	אזור בעלי כנף	אזור מבנים לצאן	מרכז מזון
מרחק מינימלי של המבנים מאזורי מגורים	70 מ'	30 מ'	150 מ'
מרחק מינימלי של המבנים מגבול דרך שדה	30 מ'	5 מ'	
מרחק מינימלי של המבנים מגבול חלקה שכנה	6 מ'	3 מ'	10 מ'
מרחק מינימלי בין ריכוזים נפרדים של ייעודי משק זהים	300 מ'	-	
מרחק מינימלי בין ריכוזים נפרדים של ייעודי משק נפרדים	300 מ' מדיר 500 מ' ממרכז מזון	300 מ' מבעלי כנף 100 מ' ממרכז מזון	100 מ' מדיר 500 מ' מבעלי כנף



פרק ז: נטיעות וקירות גבול

1. א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לטלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעות עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ח': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעות שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ביוב:

- א. הבורות הטופגים מהלולים והדירים מוקמו במרחק העולה של 17.5 מ' מציר המוביל הארצי לכיוון מזרח, כלומר, מחוץ ל"שמורת" המוביל הארצי.
- ב. יש למנוע זרימת שפכים על פני השטח, ובמיוחד לכיוון המוביל.
- ג. לכל ייעוד משקי תוגש תכנית ביוב ביחד עם תכנית הבינוי, וידרש אישור משרד הבריאות על מנת לקבל היתר בניה.

3. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ט': שונות

1. איסור בניה מתות לקווי חשמל או בקרבתם:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.25 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	6.5 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	13.5 מ'

ב. מבלי לגרוע בכל האמור בסעיף לעיל, כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים, יפנה לחברת החשמל, במקרים של קווים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל. יקבעו המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המחיבות של המקרה.

ג. לא ינתן היתר בניה בקירבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-2.00 מטר מציר כבל מתח עד 33 ק"ו, ולא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקירבת או מעל לכבלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים מעלה, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שיקבעו.

ד. חפירה, חציבה או כריה בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל

סעיף זה מתייחס לעבודות חפירה, חציבה או כריה שאינן חלק כריה וחציבה לפי ת/מ/א/14.

1. חפירה, חציבה או כריה המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טעונות היתר, ובין שאינן טעונות היתר לפי החוק טעונות אשור חברת החשמל.

עבודת ידיים	כלים מכניים	
2.5 מטר	10 מטר	מציר כבל תת-קרקעי
2.5 מטר	5 מטר	מעמוד חשמל מתח נמוך
5 מטר	5 מטר	מגבול מסד עמוד מתח גבוה
10 מטר	10 מטר	מגבול מסד עמוד מתח עליון
10 מטר	15 מטר	מגבול מסד עמוד מתח-על

2. לא יבוצעו עבודות חפירה, חציבה או כריה גם במרחקים העולים על המרחקים הנ"ל, באם תננת אפשרות גישה חופשית לעמוד או לכבל בעקבות ביצוען של אותן עבודות.

3. למרות האמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל, ניתן לחרוג מהתנאים הנ"ל בכפוף לאשור בכתב מחברת החשמל ועל פי התנאים הבטיחותיים המתחייבים.

2. פיקוח על הבנייה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. כל סטיה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

3. הפקעות:

במידת הצורך תעשנה הפקעות לצרכי ציבור ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. השטחים שנועדו לשטחי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

4. היטל השבחה ייגבה כחוק.

5. שמורת המוביל הארצי:

- א. אין להקים בתחום שמורת מוביל המים הארצי מתקנים. - בולת סופג'ות
- ב. כל חציה של קווי מים, חשמל וכו', טעונה אישור רשות המים הארצית והיתר מאת מציב המים.
- ג. רצועת איסור בינוי מתקנים לאורך המוביל הארצי תהיה ברוחב 17.5 מ'.
- ד. יש למנוע חלחול מזהמים בתחום שמורת המוביל ולתת פתרון לניקוז נגר עילי אל מחוץ לתחום השמורה.

חתימות

יעד אדרונליס  
ומתכנן א"מ ינון  
בע"מ

חתימת המתכנן

נהל  
מושב עובדים  
להתיישבות הקלילה והנוחה בע"מ  
המגישים

נהל  
מושב עובדים  
להתיישבות הקלילה והנוחה בע"מ  
היוזם

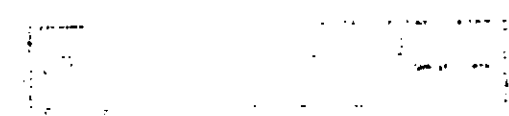
חתימת בעל הקרקע

3. בור רקב יהיה בגודל מינימלי על-פי התקן הישראלי.  
קיבול נוזלים 2 מ"ק.  
מידות פנים של הבור:

1.85 מ'	אורך
0.9 מ'	רוחב
1.2 מ'	עומק נוזלים
1.7 מ'	סה"כ עומק

בור רקב יהיה בולט 0.2 מ' מעל פני הקרקע מטעמי בטיחות.

שמואל בר-בסטר - מהנדס מים וקרקע  
משרד תכנון מים מושב יעד



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

אישור תכנית מס. 5312

הועדה המחוזית לתכנון לבניה התליטה  
 ביום 1.6.94 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5312  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4470  
 מיום 16.1.97 (ת"ת 5757) חלק 1648

הודעה על אישור תוכנית מס. 5312

פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

חוקן לתכנון ובניה 1965  
 ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים

יזרעאלים

הועדה דנה בבקשה מס. 5312  
 בשיבחה מיום 6.9.94  
 והחליטה להעביר לוועדה המחוזית  
 עם הסלצה (א.מ.נ.ב.)

יוש"ר