

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14130
 הועדה המה/זיה/ לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.01.06 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון
 נפה יזרעאל

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל

שם ישוב: היוגב

תכנית מפורטת מס' ג/14130 אזור חקלאי מיוחד בנחלה

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 14130
 מודסמה בילקוט ת"ר/ימים מס' 5223
 מיום 3.04.06

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/14130 שינוי ייעוד שטח חקלאי לחקלאי מיוחד, שילוב תעשייה חקלאית בנחלה אי' היוגב והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:

מושב היוגב.

גוש	חלק מחלקה	מגרש
11467	78	78/2/1, 78/1 דרך (78/2/2) חקלאית

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 6.794 דונם.
 שיטת המדידה: עפ"י קשירה לרשת הארצית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון נצרת עלית.
 טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521.

זום התכנית: אשוח שלום – מושב היוגב
 משק 78 טלפון נייד: 050-5366182

מגיש התכנית: אשוח שלום – מושב היוגב
 משק 78 טלפון נייד: 050-5366182

עורך התכנית: בשארה האני ואד' ארגוב שבתאי
 משרד לאדריכלות והנדסת בניין – נצרת
 ת.ד. 2114 טל/פקס: 04-6572496
 E-mail: hope@012.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה תכניות מפורטות מס' מ.ש.צ. 8 ו- ת.מ. ג/62 ותכנית מס' ג/12140 המאושרות בגוש 11467 בחלק מחלקה 78 – מושב היוגב. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:500 מסמך מנחה.
- ד. נספח סביבתי מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
20.05.2003	הכנה
03.07.2003	עדכון 1
04.08.2004	עדכון 2
24.10.2004	עדכון 3
10.06.2005	עדכון 4
18.02.2006	עדכון 5

1.8 באור סימני התשריט:

- 1.8.1 גבול התכנית ----- קו כחול עבה רצוף.
- 1.8.2 גבול תכנית מפורטת מ.ש.ץ 8 המאושרת ----- קו כחול עבה מקוטע.
- 1.8.3 גבול גוש רשום ----- קו עבה מתומן לסירוגין בשחור.
- 1.8.4 גבול חלקה רשומה ומספרה ----- קו דק בירוק עם מספר בעיגול בירוק.
- 1.8.5 שטח מגורים בנחלות (חלקות א') ----- שטח צבוע צהוב.
- 1.8.6 שטח חקלאי ----- שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק.
- 1.8.7 שטח חקלאי מיוחד ----- שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום וירוק לסירוגין.
- 1.8.8 מבנים משקיים קיימים חורגים (מבנה מס' 1) --- מבנים מסומנים בכוכבית באדום.
- 1.8.9 מבנה לפירוק ----- שטח מטויט בצהוב.
- 1.8.10 קו בניין ----- קו דק מקוטע באדום.
- 1.8.11 דרך מאושרת ----- שטח צבוע בחום.
- 1.8.12 דרך חקלאית ----- שטח צבוע בירוק מקוטע באדום.
- 1.8.13 מספר דרך ----- מספר ברבע עליון של עיגול.
- 1.8.14 מרווחים קדמיים מינימאליים ----- מספרים ברבעים ימיני ו/או שמאלי של עיגול.
- 1.8.15 רוחב דרך ----- מספר ברבע תחתון של עיגול.

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
42.95%	2.918	48.48%	3.294	שטח מגורים בנחלות (חלקות א')
-----	-----	51.52%	3.500	שטח חקלאי
41.55%	2.823	-----	-----	שטח חקלאי מיוחד
15.50%	1.053	-----	-----	דרך חקלאית
100.00%	6.794	100.00%	6.794	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- א. שילוב תעשייה חקלאית בנחלה א'.
- ב. שינוי ייעוד שטח חקלאי ומגורים לשטח חקלאי מיוחד.
- ג. הרחבת מבנים חקלאיים קיימים לתעשיות חקלאיות.
- ד. שיפוץ מבנה משק קיים בשטח המגורים בנחלה והגדרתו כמבנה חורג.
- ה. שינוי בקו בנין צדדי מערבי בהתאם לקיים (מבנה מס' 1) ולפי התשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שילוב תעשייה חקלאית בשטח החקלאי בנחלה א' ע"י שינוי ייעוד שטח חקלאי ומגורים לשטח חקלאי מיוחד.
- ב. קביעת והגדרת התכליות והשימושים המותרים בתחום תכנית זו.
- ג. קביעת הוראות בניה, מרווחי בניה, גובה מבנים.
- ד. התווית דרך חקלאית לא להפקעה וחיבורה לדרך סטטוטורית.
- ה. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב נופי ואדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
שטח מגורים	לפי תכנית ג/12140 המאושרת	---
שטח חקלאי מיוחד	900	---

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטח מגורים: באזור זה תותר בניה למגורים בהתאם להוראות תכנית מפורטות מס' מש"צ 8 ו-1 ת.מ. ג/62 ותכנית מפורטת ג/12140 המאושרות היוגב. מבנים חקלאיים בתחום המגורים יוכרוזו כמבנים חורגים ע"י הועדה המקומית לתקופה של 10 שנים בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה.

שטח חקלאי מיוחד: בשטח זה תותר הקמת ו/או הרחבת מבנים קיימים שיעודם חקלאי (משקי) ואשר תכליתם מוגדרת בתכליות המפורטות להלן;
א. מבנה מס' 1 בתשריט הינו מבנה חקלאי קיים מיועד למיון ואריזת ביצים אורגניים ומשרד לניחול העסק.
ב. מבנה מס' 2 בתשריט הינו מחסן קיים לחומרי גלם חקלאיים.
ג. מבנה מס' 3 בתשריט הינו לול לא פעיל מיועד לשמש כמבנה להחמצת ירקות אורגניים.
ד. מבנה מס' 4 בתשריט מיועד לבית בד.

דרך חקלאית: ישמש למעבר כלי רכב לשטח החקלאי המיוחד.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתפניות ובהיתרלים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד"כ לזכרון	צפיפות / מס' יחיד"כ למגורש מניימולי	** גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי						קווי בניין			גודל מגורש מניימולי (במ"ר)	שם האזור שימושיים עיקריים	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מותחם למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי *			
-----	-----	7.5 מ'	1	36%	36%	6%	30%	-----	36%	5.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	2997	שטח חקלאי שטח מיוחד	
-----	-----	הבניה באזור זה כפופה לדוראות תכניות מפורטות מס' 8 ו-7 ת.מ. 62/א ותכנית מס' 12140/א המאשרות מושב היוגב למעט מבנים משקיים קיימים חורגים בהתאם לתשריט.													
-----	-----	הבניה באזור זה כפופה לדוראות תכניות מפורטות מס' 8 ו-7 ת.מ. 62/א ותכנית מס' 12140/א המאשרות מושב היוגב למעט מבנים משקיים קיימים חורגים בהתאם לתשריט.												2762	שטח מגורים בנחלות חלקות א'

* קו בניין צדדי מערבי למבנה קיים מס' 1 בהתאם לתשריט.
 ** חגובה נמדד מקרקע טבעית ו/או מתוכנית.
 תווך העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מותחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאי לקבלת היתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה הגשת תוכנית מים למושב היוגב בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

2. עיצוב נופי ואדריכלי:

על יוזם התכנית לבצע גינון מסביב למגרש ע"י שתילת עצים מבוגרים לשם הסתרת המבנים ויצירת חזות נופית שתשתלב עם הסביבה.

ב. תשתיות:

1. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית – מושב היוגב. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית והתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' **הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית /או מבצעי התכנית בתיאום עם חברת חשמל.

5. אשפה: סידורי סילוקי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות:

1. חלוקה:
 - 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למציון בתשריט.
 - 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רשום
2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו תוהר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
6. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
7. איכות הסביבה:

תנאי למתן היתר בניה, הקמת מתקן לטיפול בשפכים על פי הנחיית ענף סביבה חקלאית במשרד לאיכות הסביבה. עם תחילת הפעילות יש להגיש בקשה לרשיון עסק כחוק.
8. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
9. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
10. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
11. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

12. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.


פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:



יזם התכנית:



מגיש התכנית:

בשורה האני
משרד לתכנון ופיקוח
מס' השיון לא 301
נצרת - תלמי 5522000-06

עורך התכנית:

ד. נספח סביבתי מסמך מחייב

תכנית מפורטת מס' ג/14130

שינוי ייעוד שטח חקלאי לחקלאי מיוחד

ישנב היוגב

ע"ש שלום אשוש

א. מהות התכנית:

- שינוי ייעוד שטח חקלאי לחקלאי מיוחד שילוב שימושים עסקיים לתעשייה חקלאית
בנחלה א' כעסק משפחתי, הקמת מבנים לתיעוש מוצרים חקלאיים בהתאם להלן.
1. מבנה למיון ואריזת ביצים אורגניים.
 2. מבנה למיון והחמצת זתים וירקות אורגניים.
 3. בית בד.

ב. חיבור לתשתיות:

1. מים:

מקור המים הינו מרשת המים של הישוב, אשר מספק מים לבית המגורים בנחלה,
לבית האריזה לביצים, לבית הבד ולמפעל להחמצת זתים וירקות אורגניים. המבנים
החקלאיים מחוברים במז"ח עם רשת המים של הישוב.

2. ביוב ושפכים:

מי השפכים מחולקים לשלושה סוגים:

- א. שפכים סנטריים: יוחברו ישירות למערכת הביוב.
- ב. מי שטיפת הירקות והזיתים יזורמו לדרך מפריד מוצקים סטטי בנפח 3.0 מ"ק
ואח"כ למערכת הביוב.
- ג. טיפול בעקר: יזורם דרך מערכת קדם טיפול לשפכים המבוססת על מתקן
פלוטציה באוויר מומס או בכל מתקן אחר שיעמוד באיכות המותרת להזרמה
למערכת הביוב ואו בהתאם לדרישות מפעיל המתקן האיזורי והרשות
האחראית על קו ההולכה בהתאם להנחיות ודרישות המשרד לאיכות הסביבה.

3. תמלוחות:

המים המלוחים המשמשים להחמצת זתים וירקות נשמרים לאריזת המוצרים ולא
נשפכים למערכת הביוב.

4. אנרגיה:

מקור האנרגיה הינו חשמל, כל המכונות פועלות באמצעות צריכת חשמל.

ג. תיאור תהליכי ייצור:

1. בית אריזה לביצים אורגניות:

מבנה לאריזת ביצים, תהליך האריזה הינו ניקוי יבש לביצים, מכונת מיון ביצים ואריזה ידנית ע"י עובדים, אין כל מטרדי רעש לתפעול מכונת המיון.

2. מפעל להחמצת ירקות אורגניים:

תהליך הייצור הינו מיון זתים וירקות אורגניים באמצעות מכונת מיון וסרט שינוע, הזתים והירקות עוברים שטיפה במים נקיים, ומועברים לאחסון בחביות מים מלוחים, לאחר תקופת זמן, עוברים תהליך אריזה לשיווק עם שימוש באותם מים מלוחים שאוחסנו בהם, דהיינו אין מים מלוחים שהולכים לאיבוד ו/או לבוב. יצויין כי אין מטרדי רעש מהפעלת מכונת המיון.

3. בית בד:

תפעול בית הבד הינו עונתי (חודשיים בשנה), כמויות הזתים המועברים לסחיטה שונים מעונה לעונה, ונעים בין 500 עד 700 טון לכל היותר. מי העקר מטופלים בהתאם לסעיף ב.2 - טיפול בשפכים. הגיפת יישמר על משטח אטום לחלחול בשטח מקורה ולא יבוא במגע עם מי גשם, נפת האחסון בסככה יתוכנן לפי שליש מכמות הזתים המעובדת במשך העונה (לכל טון של זתים יתוכנן כ- 0.33 מ"ק גיפת). הגיפת יפונה לאתר מאושר למחזור פסולת (אתר קומפוסט) ו/או לייצור קופתיות ו/או לשימוש הסקה ו/או כל פתרון מחזור אחר ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

4. מטרדי רעש מבית הבד:

מכונות בית הבד תותקן באולם סגור ואטום בקירות אקוסטיים מושתקים למניעת רעשים לסביבה בהתאם לדרישות התקן (עוצמת רעש).