

תכנית מפורטת מס' ג/14433
הוראות בניה למבני משק באזור החקלאי
בחלקות א' בנחלות
במושב כפר יהושע
(תכנית תקנונית)

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 144.331.7
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.3.06 לאשר את התכנית
הד"ר גרדי
סמנכ"ל לתכנון
נ"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14433/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 555.9
מיום 25.7.06

2002	פברואר	-	לעיון והערות	-	מהדורה 1
2003	ינואר	-	לעיון והערות	-	מהדורה 2
2003	נובמבר	-	ועדה מקומית	-	מהדורה 3
2004	פברואר	-	ועדה מחוזית	-	מהדורה 4
2005	אפריל	-	לאישור איכה"ס וולקחש"פ	-	מהדורה 5
2005	ספטמבר	-	הפקדה	-	מהדורה 6
2006	מאי	-	מתן תוקף	-	מהדורה 7

מחוז הצפון

נפה : יזרעאל

מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז עמק יזרעאל

שם ישוב : כפר יהושע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/14433 - הוראות בניה למבני משק באזור החקלאי בחלקות א' בנחלות במושב כפר יהושע.
- 1.2 מקום התכנית: התכנית תחול בכפר יהושע, באזורים החקלאיים שבחלקות א' בנחלות בלבד עפ"י תכנית ג/5473 (מאושרת), כתחום בקו כחול בתשריט.

נ.צ. מרכזי:		מזרח: 214500		צפון: 732000	
מספר גוש	חלקות	ח"ח	מספר גוש	חלקות	ח"ח
10604		1	11257	16/7, 4/1 27-2/2	6, 5 21/18
10605	8, 8, 9	7, 8, 4/1 1/1, 1/0	11258	37-1	
11254		4, 8, 8	11259	13/6	21, 17
11255	14, 17-8	12, 18	11264		6, 3, 2
11256	26, 24-3, 1 29		11265		2
			11266		1

- 1.3 בעלי ענין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521
- יזם ומגיש התכנית: אגודה שיתופית כפר יהושע
דואר כפר יהושע 30063
טל.: 04-9831277, פקס: 04-9832378
- עורך התכנית: אדריכלית דפנה נבו, רשיון מס' 27022,
מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990
- יועץ סביבתי: אמיתי אבנון
א.א. מהנדסים - הנדסה סביבתית וחקלאית בע"מ
ת.ד. 1360 טבעון 36000
טל.: 04-9930049, פקס: 04-9930048

1.4 יחס לתכניות אחרות:

- א. התכנית תואמת תכניות מתאר ארציות ומחוזיות.
 ב. התכנית מהווה תוספת ושינוי להוראות הבניה בתכנית ג/5473 לצרכי הסדר רישום – כפר יהושע והסביבה (מאושרת) וג/12139 מושב כפר יהושע – הוראות בניה (מאושרת) ומתייחסת לתכנית ג/6540 (מאושרת) בדבר קווי בניה.
 ג. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.5 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 17 עמודים – מסמך מחייב.
 ב. סימון גבולות התכנית ותיעוד מצב קיים – תשריט בקנה מידה 1:5000 - מסמך מחייב.
 ג. סימון גבולות התכנית על רקע תכנית ג/5473 – תשריט בקנה מידה 1:10,000 - מסמך מנחה.

1.6 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	תאריך	תאריך	תאריך
04.2005	עדכון 4	02.2002	הכנה
09.2005	עדכון 5	01.2003	עדכון 1
05.2006	עדכון 6	11.2003	עדכון 2
		02.2004	עדכון 3

1.7 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

נחלה:

יחידה משקית הכוללת בתוכה מגורים ומשק חקלאי המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית, ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים.

מבנה חקלאי:

מבנה המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים, או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית או לטיפול בתוצרת חקלאית וכל מבנה אחר ובלבד שכל אלה דרושים במישרין לשימוש החקלאי.

בית צמיחה:

מבנה לגידול צמחים מבוקר המיועד לכסות ולהגן על הצמחים. עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.

בית גידול

לפטריות:

מבנה המיועד לשמש לגידול פטריות.

בית אריזה:

מבנה המיועד למיון, טיפול, אריזה, אחסון ואחסון בקרור של תוצרת חקלאית.

דיר צאן, רפת,

אורווה:

מבנים לאכסון, ריכוז וגידול צאן, בקר, סוסים, תמורים וגמלים. כולל חצר פתוחה, סככות רביצה, סככות צל לטיפולים, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מכלי תערובת, מכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בע"ח הנ"ל. דיר צאן ורפת לחלב יכללו גם מכון חליבה.

לול:

- מבנה לאכסון וגידול עופות (לרבות תרנגולות, הודיים, עופות מים, שלווים – לרביה, לבשר ולביצים) לפי הפירוט הבא:
1. מבנה גידול על רפד – מיועד לאימון וגידול פרגיות לפיטום והודיים לרביה על רפד.
 2. סככות סוללות – מיועדות לגידול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות.
 3. מבנים מבוקרים – לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ובקרה.
 4. אוויה (עופות מים) – מבנה לאכסון אווים או ברווזים הכולל שטח מקורה וחצרות. מיועד לפיטום ורביה. לול יכול לכלול חדר פיקוד ובקרה, מכלי תערובת, מים, גז ודלק, מתקן לסילוק פגרים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול העופות.

חנה לגידול יענים:

מבנה לאכסון יענים, מיועד לפיטום ולרביה או לביצים, הכולל שטח מקורה וחצרות יכול לכלול סככות צל לטיפולים, מתקנים הנדסיים, אצירת פסולת ואצירת מזון

מכון רדיה:

מבנה להפקה, טיפול ואחסון דבש.

מחסן חקלאי:

מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.

משרד משקי:

מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי של הנחלה.

בריכות דגים:

מתקן המשמש לצורך גידול דגים ובע"ח במים.

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- להסדיר את השימושים החקלאיים הקיימים במושב כפר יהושע.
- לעודד ולחזק פיתוח החקלאות במושב כפר יהושע.
- לאפשר מתן היתרי בניה מכח תכנית זו.
- להבטיח תנאים סביבתיים נאותים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת תכליות ושימושים מותרים באזורים חקלאיים בחלקות א' בנחלות.
- להשלים הוראות בדבר זכויות בניה למבנים חקלאיים בחלקות א' בנחלות.
- קביעת הוראות בניה: שטח מבנים, גובהם, מרווחי בניה, צפיפות.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים לבצוע התכנית.

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

3.1.1 כללי:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.2 אזור חקלאי:

תכליות ושימושים:

1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה.
2. בתי צמיתה.
3. בית גידול לפטריות.
4. מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה), למעט גידול תזירים.
5. לולים לגידול עופות, למעט עופות מים.
6. חווה לגידול יענים (ללא משחטה).
7. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה:
 - * בית אריזה, מחסן חקלאי.
 - * עיבוד תעשייתי ביתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה, מחלבה.
 - * משרד משקי.
8. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי – גנרטור, בריכת אגירה וכדומה.
9. דרכי גישה, חניות וגינון.
10. שימושים וגידולים שאינם מפורטים לעיל – לשיקול דעת הועדה המקומית ועל פי מפרט באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.
11. עופות מים, בריכות דגים וכלביה – על פי תכנית מפורטת.
12. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.

3.1.3 שטח פרטי פתוח

ישמש לדרכים חקלאיות ושטחים שמורים לצרכי ניקוז.
לא תותר כל בניה באזור זה.

3.1.4 מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים משימושים גובלים

מרחקים מבתי מגורים מתוך תכנית ג/6540 (במטרים) ועל פי עדכונה מעת לעת.

מס'	המבנה	מבתי מגורים	מגבול דרך ציבורית	מגבול דרך חקלאית / שטח פתוח	מגבול חלקה שכנה
1.	בתי אימון לעופות	20	5	2	1
2.	לולים למטילות	20	5	2	1
3.	לולים לעופות על רפד (באוורור טבעי או מבוקר)	40	5	2	1
4.	לולי פרגיות והודונים	40	5	2	1
5.	לולי הודים לפיטום	40	5	2	1
6.	לולי רבייה, טיפוח (קל, כבד והודים)	40	5	2	1
7.	לולי הסגר – יבוא	40	5	2	1
8.	מדגרות	40	5	2	1
9.	לולים לאווזים ועופות מים אחרים	40	5	2	1
10.	יענים – אמון/פיטום	40	5	2	1
11.	יענים לרבייה	40	5	2	1
12.	יונים ופסיונים	40	5	2	1
13.	מבנה, או סככת רפת	50 (*)	5	2	1
14.	מבנים לצאן	30	5	2	1
15.	אורות	20	5	2	1
16.	מבנים לתחמיץ ואחסון מזונות במשק משפחתי בודד	40	5	2	1
17.	מכון רדייה	20	5	2	1
18.	בתי צמיחה פרחים וירקות	20	5	2	1
19.	בתי צמיחה מחוממים באוויר	50	5	2	1
20.	בתי רשת צל	20	5	2	1
21.	בתי גידול לפטריות	20	5	2	1

* מרחק ממבנה קיים – 10 מ' (במקום 50 מ')

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

סוג מבנה	קוי בנין במי (1)			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי (5)				גובה בניה מקסימלי		
	צדדי (3)	אחורי	קדמי (2)	משימושים אחרים (6)	מעל מפלס הכניסה	שטחים עיקריים ושטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים
בתי צמיחה	1 או 0 (4)	3	50	בין בתי צמיחה - 12	80%	80%	80%	80%	1	7
מבנים לגידול בע"ח ולולים	1 או 0 (4)	5	20 לולים פתוחים 50	12	50%	50%	50%	50%	1	13
מבנים אחרים (מתוך אחוזי הבניה של מבנים לגידול בע"ח או בתי צמיחה)	1 או 0 (4)	3	5		עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	1	7
מבנים לגידול בע"ח או בתי צמיחה	3	3	10		עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	1	6
					עד 400 מ"ר	עד 400 מ"ר	עד 400 מ"ר	עד 400 מ"ר	1	6
					עד 50 מ"ר	עד 50 מ"ר	עד 50 מ"ר	עד 50 מ"ר	1	4

- (1) מתיחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה.
- (2) מגבול אזור המגורים של הנחלה.
- (3) כאשר רוחב החלקה מעל 40 מ' - קו בנין צדדי 3 או 0 מ'.
- (4) קו בנין 0 בחסכמת השכן ובתנאי שניקוז המבנה לא יופנה למגרש השכן.
- (5) סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על האחוז המותר למבנים לגידול בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה, 80% במקרה של בתי צמיחה.
- (6) מרחקים משימושים גובלים עפ"י סעיף 3.1.4. המרחקים בין שימושים חקלאיים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. בקשה להיתר בניה עבור מבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים:

- (א) מפה מצבית מעודכנת, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים שנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבנינים הקיימים, וכן את המבנים הסמוכים שנחלות הגובלות. מרחקי הצבה בין מבנים חקלאיים שונים ובין מבנים חקלאיים ליעודי קרקע אחרים לא יפחתו מן המפורט בטבלת מרחקי ההצבה בסעיף 3.1.4 ובהתאם לפרסומי משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת.
- (ב) תכנית פיתוח מפורטת לאזור הבניה נשוא הבקשה להיתר הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים בו, קירות תומכים, ניקוז, טיפול בשפכים, סילוק אשפה, מתקני פגרים, פתרון נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון – נטיעות הפרדה והסתרה בין המבנה לדרכים ראשיות ואזוריות סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התכנית ופרוטה - כפי שתקבע הועדה המקומית.
- (ג) תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פירוט חומרי הבניה והגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו זמן.
- יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכויות אור ואוויר של המבנים הסמוכים.
- (ד) פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפותים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי גז ודלק, וכל מתקן אחר הכלול במבנה.

2. תנאי למתן היתר בניה:

- (א) אישור משרד החקלאות.
- (ב) אישור משרד הבריאות.
- (ג) אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- (ד) בתי צמיחה:
- * בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר הבניה את תקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.
 - * תנאי בהיתר: בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-10 שנים – יפורק או יהרס.
- (ה) בתי גידול לבעלי חיים:
- * תנאי בהיתר: 10 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בע"ח יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בניה.

3. תוספת למבני משק קיימים: בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.
4. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.
5. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי – אקולוגי.
6. ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:
 - א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 3.1.2.
 - ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו.

ב. הנחיות סביבתיות:

1. כללי:

א) מטרתן של ההוראות שלחלן הינה להגן על איכות הסביבה בשני מישורים עיקריים:

- 1) מניעת פגיעה בסביבה – איכות מים ומקורות מים, איכות אויר ואיכות הקרקע.
- 2) מניעת מטרדים סביבתיים המשפיעים ישירות על בני אדם כגון מטרדי ריח, מטרדי רעש, מפגעי תנועה וכיו"ב.

ב) בנושאי הטיפול בפסולות חקלאיות, בעיקר זבל בעלי חיים, ובשפכים שמקורם בפעילות חקלאית, תינתן העדפה לפתרונות בעלי אופי כלל ישובי או אזורי. בכל מקרה שנדרש טיפול בפסולות או שפכים יש לכוון לטיפול במסגרת רחבה ולבחון את מכלול האפשרויות הקיימות באזור.

2. הגדרות:

שפכים	- מים ששימשו לשטיפה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.
תשטיפים	- נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.
פסולת חקלאית	- פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.
חומרים מסוכנים	- רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג – 1993.
ריפוד עמוק	- שיטת שכון בעלי חיים, בקר וצאן, על פיה בעלי החיים מוחזקים במבנה מקורה ע"ג שכבת ריפוד – קש או חומרי רפד אחרים, המחודשת כל יום או כל מספר ימים ע"י תוספת חומר ריפוד המיועד לספוג את הרטיבות ולאפשר היווצרות זבל מוצק.

3. הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, היבטים סביבתיים:

(א) רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן:

- (1) הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.
- (2) במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.
- (3) ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק עם קיים פתרון מאושר ברמה ישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.
- (4) מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז הישובית שמחוץ לשטח הרפת.
- (5) בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.
- (6) שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.
- (7) שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים – ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.
- (8) יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הישובית.

(ב) לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים):

- 1) יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.
- 2) מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2 – 0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.
- 3) לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
- 4) רצוי להקים בנחלות לולים מבוקרים, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.
לולים פתוחים יהיו מרוחקים לפחות 50 מ' מאזור המגורים בנחלה.
- 5) מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
- 6) יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק.
מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכלי פגרי עופות – משרפות או בורות אטומים.
פתרון כזה מחייב תאום עם השרות הווטרינרי.

(ג) אוזיים ועופות מים (עפ"י תכנית מפורטת):

- 1) אין לגדל אוזיים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.
- 2) גידול אוזיים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים. השימוש במים יותר רק לצרכי שתיה. לא יותר שימוש במים לצרכי שטיפת זבל.
- 3) הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת האיסוף והטיפול המרכזית.
יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלו.
- 4) מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
- 5) יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק.
מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכלי פגרי עופות – משרפות או בורות אטומים.
פתרון כזה מחייב תאום עם השרות הווטרינרי.

ד) בתי צמיחה:

- 1) בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.
- 2) עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יתלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.
- 3) בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק.

ה) חומרים מסוכנים, פסולת רעילה, חמרי הדברה:

- 1) אחזקה ושימוש בחומרים מסוכנים מחייבים קבלת היתר רעלים עפ"י החוק. אחסון חומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לנדרש בתקנות וחוקי החומרים המסוכנים. חומרי ההדברה והחיטוי יהיו לשימוש של אותו המשק.
- 2) פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות וכן בהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- 3) שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכד') ייעשה עפ"י הצעת נוסח (1/2001) של: "תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים), התשס"א – 2001".
- 4) מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את מי שנכנס אליו.
- 5) רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלוטם ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
- 6) הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 7) אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

ו) פסולת חקלאית:

- 1) כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת, ותדירות הפינוי הצפויה.
- בכלל זה נכללים זבל בעלי חיים, פסולת גזם, פסולת פלסטיק וכל סוגי פסולת אחרת שמקורה בפעילות המשקית.
- 2) המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במיקום מוסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
- 3) תכנון המתקן יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן, וצמצום מטרדים סביבתיים לעובדים ולאחרים העלולים להיות חשופים או מושפעים ממטרדים אלו.

4) פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם באופן שימנע היווצרות של מפגע סביבתי ובהתאם להנחיות המוסדות המוסמכים.
יש להבטיח שעופות ובע"ח אחרים לא יוכלו לגשת לפסולת, לאכול ממנה או לפזרה, למנוע פעילות גורמי מחלות והפצתם ולמנוע מטרדי ריח.
הפגרים יפוננו תוך 24 שעות (בשבתות ובחגים תוך 48 שעות) בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981) והוראות המוסדות המוסמכים.

ז) שפכים, תשטיפים וביוב:

- 1) כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.
- 2) מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
- 3) החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הרשות המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

ח) אחסון דלקים:

- 1) אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.
במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

4. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים:

א) רעש:

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

ב) איכות אוויר:

כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:

- 1) תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים), התשכ"ב – 1992.
- 2) תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשל"א – 1972.
- 3) תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב – 1992.
- 4) חוק למניעת שריפות השדות התשי"י – 1949.

ג) מפגעים ומטרדים – כללי:

יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:

- 1) חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
- 2) פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1 – 3ב', 42א' – 73)
- 3) חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב – 1992.

ד) מטרדי תנועת כלי רכב:

לא תותר פעילות העלולה לגרום מפגעי או מטרדי תנועת כלי רכב עקב ריבוי ו/או צפיפות בתנועה באזורים מסוימים, ובמיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות החקלאית הרגילה בנחלה.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית עפ"י ההנחיות הסביבתיות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב עפ"י ההנחיות הסביבתיות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליליים. בקרבת קווי חשמל עליליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/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.

(ב) 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.

(ג) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר
תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית וההנחיות הסביבתיות. לא
יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לאיסוף האשפה בשטח
המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי
פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. מבנים קיימים:

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

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

(א) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת
הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין
הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

(ב) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו יוגדר כמעמד של מבנים
חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. 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.

3. היטל השבחה:

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

4. 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.

5. עתיקות:

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

6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא לפי הנחיות פיקוד העורף.

7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם,
תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

כבוד יהודה
מושל עובדים להתושבות
חקלאות שתופית בע"מ

יום ומגיש התכנית

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ

עורך התכנית