

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל העליון

תכנית מפורטת מס' ג/ 10561

### שטח חקלאי מיוחד - לולים

### שדה נחמיה

שינוי לתכנית מס' ג / 4424 בתוקף, ולתכנית ג/ 13033 בתוקף.

<p>משרד הפנים מחוז הצפון  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  אישור תכנית מס' 10561  הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  ביום 4.5.05 לאשר את התכנית  מנצח גרני  יו"ר הועדה המחוזית  סמוכיל לתכנון</p>
--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 10561  פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5570  מיום 28-8-06</p>
--

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת שטח לולים שדה נחמיה מס' ג/ 10561.

1.2. מקום התכנית :

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בחלקים
13356	3,6,8
13358	7

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 20.1 דונם מדוד במדידה גראפית.

1.4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית.  
טל : 04-6558211 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית : קיבוץ שדה נחמיה ד.נ. גליל עליון  
טל : 04-6946911 פקס : 04-6902873

מגיש התכנית : קיבוץ שדה נחמיה ד.נ. גליל עליון  
טל : 04-6946911 פקס : 04-6902873

עורך התכנית : אדרי' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון, גליל עליון  
ת.ד. 673 קרית שמונה  
טל : 04-9650858 פקס : 04-6951170

1.5. יחס לתכניות אחרות :

א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג / 4424, תכנית ג/ 13033 בתוקף ותכנית ג/ 4277 המופקדת.  
ב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי ונספח נופי בקני"מ 1:500 (תכנית מחייבת).
- ד. נספח איכות הסביבה בגוף התקנון.

## 1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
ינואר 2005	עדכון 1
יולי 2005	עדכון 2
דצמבר 2005	עדכון 3

## 1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול רצוף.	גבול התכנית
קו כחול מרוסק.	גבול תכנית מאושרת
בצבע חום.	דרך קיימת מאושרת
פסים אדומים וירוקים אלכסוניים לסירוגין.	דרך משולבת
פסים ירוקים ולבנים אלכסוניים לסירוגין.	שטח חקלאי
פסים ירוקים וכתומים אלכסוניים לסירוגין.	שטח חקלאי מיוחד
פסים צהובים ותכלת אלכסוניים לסירוגין.	אזור נופש ברצועת ניקוז
פסים ירוקים ואדומים אלכסוניים לסירוגין.	דרך שרות
צהוב מותחם חום.	אזור תיירות
חום מותחם חום כהה.	אזור בניני ציבור
חום בהיר מותחם חום כהה.	אזור מוסדות ציבור
ירוק מותחם חום.	אזור ספורט ונופש פעיל
ירוק בהיר.	טיילת
בצבע סגול.	אזור תעשייה
חום מותחם ירוק.	שטח מבני משק
בצבע כתום.	אזור מגורים
בצבע ירוק.	שביל להולכי רגל
בצבע כחול.	ערוץ ניקוז
בצבע תכלת.	אזור מגורים קהילתי
בצבע ירוק.	שטח ציבורי פתוח
קו בצבע שחור עם משולשים בשני הצדדים.	גבול גוש רשום
קו בצבע ירוק.	גבול חלקה
ספרה בירוק.	מס' חלקה
ספרה ברבע העליון של העיגול.	מספר דרך
ספרה ברבע התחתון של העיגול.	רוחב דרך
ספרה ברבעים בצדי העיגול.	קו בנין מקצה גבול הדרך

## 1.10. טבלת שטחים :

שטח מוצע		שטח קיים		האזור
באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם	
		80.25%	16.1	אזור חקלאי
		3.50%	0.7	אזור תעשייה
		4.00%	0.9	שטח למבני משק
10.45%	2.1	12.00%	2.4	ערוץ ניקוז
80.10%	16.1			אזור חקלאי מיוחד
9.45%	1.9			דרך שרות
100%	20.1	100%	20.1	סה"כ שטח התכנית

## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

### 2.1. מטרות התכנית :

א. תיחום השטח עבור חוות לולים חדשה.

### 2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך גישה לאתר ושטח חקלאי מיוחד .

ב. תכנון מערכת הדרכים – נגישות לשטח הלולים.

ג. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.

### 2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
שטח חקלאי מיוחד	3220

## 3. הוראות התכנית :

### 3.1. רשימת התכליות והשימושים :

#### 3.1.1. שטח חקלאי מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים וכתומים מטרתו היא עבור "שטח חקלאי מיוחד", לגידול בעלי חיים. לפי תכנית זו ולפי תכנית הבינוי תותר בניה עבור התכליות והשימושים ליישום מטרה זו. להלן השימוש והתכליות: גידול אחסון ואריזה של תוצרת חקלאית, לרבות בעלי חי, ושירותים המשמשים את מטרות האתר. מבנים לגידול עופות בלולים ובבתי אימון, רק בכפוף להנחיות משרד החקלאות.

#### 3.1.2. דרך שרות :

השטח הצבוע אדום מקווקו עם ירוק בתשריט הינו שטח עבור דרך גישה בתשריט.

#### 3.1.3. ערוץ נחל :

השטח הצבוע תכלת בתשריט מטרתו היא עבור תיחום השטח של ערוץ הנחל כולו. השטח מוגדר כעורק הנחל עפ"י שתי גדות הנחל כפי שמסומנים בתשריט, הינו אזור המיועד להבטחת זרימתו התקינה של הנחל ומגבלות הבניה והתכנון לגביו כפופים להנחיות ובאחריות רשות הניקוז לפי חוק הניקוז. כל תכנון, בניה או התערבות בנעשה בערוץ הנחל, יעשה בתאום ובאישור רשות הניקוז. מרחק קווי הבניין ממרכז הערוץ ייקבע עפ"י תכנית הניקוז של הנחל.

3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)  
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

הערות	% בניה מקסימלית מעל מפלס הכניסה										שטח המגרש בדונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
	סה"כ	מתחת מפלס הכניסה	לכיסוי הקרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מטר (1)	מספר קומות	קדמי	אחורי	צידי		
	22% 3542 מ"ר	-	22% 3542 מ"ר	2% 322 מ"ר	20% 3220 מ"ר	5	1	10	15	10	16.1	אזור הקלאי מיוחד

(1) גובה מבנה ימודד מפני הקרקע המתוכננת, המבנים של הלולים לא יעלו את הגובה של 5 מ' ומיכלי התערוכת בלבד יוכלו להגיע ל- 7 מ' גובה.

תכנית עיצוב ארכיטקטונית :  
תוכן תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים בסמכות הוועדה המקומית, כתנאי לקבלת היתרי בניה.

3.3.1 תשתיות :

1. מים :

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

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 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'.  
במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים 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 והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 5. אשפה, עודפי עפר ופסדים:

אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פסולת בניה: לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. פסדים: הפסדים המתהווים בעת גידול העופות יטופלו על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה גליל עליון ויפוגו לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

## 6. הוראות ארכיטקטוניות:

### 6.1. תכנית פיתוח ונספח נופי:

חומרי הבינוי יהיו מאיכות גבוהה בעלי עמידות לטווח ארוך. יינטעו עצי חורש אופייניים מסביב לחוות הלולים על מנת להסתיר את הבינוי ככל האפשר. תנאי להיתר בניה לחוות הלולים: הכנת תכנית כוללת שתציג את הכניסות, יציאות, מקומות חניה ומיקומם של המבנים, גינון ופתרונות לבעיות איכות הסביבה. תוכן תכנית פיתוח נופי שתתוכנן ע"י אדריכל נוף ושתכלול את כל ההיבטים הסביבתיים: העמדת המבנים, צבע והשתלבות בנוף, גינון ונטיעות לצורך הסתרת הלולים והבינוי, דרכים, קירות תומכים, מסלעות וגידור. התוכנית צריכה לקחת בחשבון את העצים הקיימים ולהיעזר בצומח האופייני לסביבה. התכנית תועבר לבדיקה ואישור של המשרד לאיכות הסביבה, ומהנדס המועצה האזורית, ומהנדס הוועדה המקומית.

## 7. תשתית חשמל ותקשורת:

כל תשתית החשמל, התקשורת, הכבלים והמחשבים תהיה תת קרקעית.

ג. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה:
  - 1.2. חלוקה חדשה לפי תכנית זו ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות:

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

תוך שמונה חודשים 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. תנאים למתן היתר בניה:
  - 4.1. אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר קרבת הלולים לאזור מגורים.
  - 4.2. הנטיעות בהתאם לנספח נופי יהיו תנאי למתן טופס 4.
  - 4.3. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות: דרכים, ביוב, מים, ניקוז, חשמל, שיאשרו ע"י הרשויות המוסמכות לכך, וע"י מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית עבור כל מתחם בנפרד.
5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. 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.



.7 עתיקות :

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

.8 מקלטים, מבנים מוגנים :

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

.9 כיבוי אש :

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

4. מימוש התכנית :

4.1 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלב אחד עבור כל המתחם.

4.2 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי(אזור חקלאי מיוחד)

### מבנים בשטח חקלאי מיוחד

המבנים ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. אזור חקלאי מיוחד יהיה חטיבה אחת עבור חוות לולים. פרוט השימוש יפורט במסגרת בקשות בניה ויאושר ע"י הועדה המקומית.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :
  - 2.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
  - 2.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
  - 2.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
  - 2.4 פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
  - 2.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.  
ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.  
שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.  
פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
  - 2.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
  - 2.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף . כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
  - ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור הלולים.
  - 2.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
  - 2.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.  
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

5. חתימות :

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

יזם התכנית : \_\_\_\_\_  
קטן  
עוד חתימה

מגיש התכנית : \_\_\_\_\_

עורך התכנית : \_\_\_\_\_  
א.ג. תכנון  
חברת קונסטרוקציה לאדריכלות  
נעז והנדסה בע"מ  
שכונת גליל עליז