

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפלי - מטה אשר

תכנית מפורטת מס' ג' / 14941
שטח חקלאי מיוחד
חוות לולים - מושב רגבה

היוזם: מושב רגבה
גליל מערבי 25223
טל: 04-9529011 פקס: 04-9529889
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון - בחכירה לדורות למושב רגבה.
נצרת עילית קרית הממשלה
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

עורך התכנית: אלישע מור
תכנון ערים ייזום וייעוץ מ.ר. 90037
חיפה רח' סורוקה 26 מיקוד 34759
טל. 04-8257776 פקס. 04-8265206

הודעה על אישור תכנית מס' 14941
מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5597
מיום 20.11.06

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14941
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.9.06 לאשר את התכנית
התצל גדז'
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1- זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 **שם התכנית** : תכנית מפורטת מספר ג'/14941 שטח חקלאי מיוחד חוות לולים - מושב רגבה
- 1.2 **מקום התכנית** : ממזרח למושב שיתופי רגבה סמוך ומצפון לדרך רגבה נס עמים
נ.צ. מרכזי : מזרח: 765,925 צפון: 211,200
- הקרקע הכלולה בתכנית**
גוש 18483 חלק מחלקה, 28. חלק מחלקות: 8, 18, 26, 26
גוש 19951 חלק מחלקה 6

32.28 דונם

1.3 **שטח התכנית**1.4 **בעלי עניין****בעל הקרקע**

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל
נצרת עילית מחוז הצפון קרית הממשלה
טל: 066558211 פקס: 066560521
רגבה מושב שיתופי חקלאי
ד. נ. גליל מערבי 25115
טל: 04-9960624 פקס: 04-9960480
אלישע מור

יזום התכנית**עורך התכנית**

תכנון ערים ייזום וייעוץ
רח' סורוקה 26 חיפה 34759
טל: 04-8257776 פקס: 04-8265206
מס' אדריכל רשום: 90037

א. תמ"א 31 התכנית תואמת את התמ"א יעוד
הקרקע לפי תשריט יעודי קרקע: שטח כפר פתוח
ב. ת.מ.מ 2 התכנית תואמת את הת.מ.מ. יעוד הקרקע
לפי תשריט יעודי קרקע: קרקע חקלאית.
ג. תכנית מפורטת מקומית: שינוי לתכנית מפורטת
ג'/4360 תכנית מפורטת לצרכי הסדר רישום רגבה
ושבי ציון שדבר אישורה פורסם ב.פ. מס' 3027
מיום 23.2.84.

1.5 **יחס לתכניות אחרות**

ד. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות
על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.6 **מסמכי התכנית**

- א. תקנון בן 7 עמודים- מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
ג. נספח נופי - מסמך מחייב
ד. נספח בינוי- מסמך מנחה

1.7 **תאריך הכנת התכנית**

תאריך	הכנה
25.11.2001	עדכון 1
5.1.2003	עדכון 2
3.8.2004	עדכון 3
30.5.05	עדכון 4
24.8.05	עדכון 5
11.9.05	עדכון 5

1.8 **הגדרות ומונחים** : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימני התשריט

- גבול התכנית - קו כחול עבה.
 גבול ומספר גוש - קו עם משולשים מצדדיו ומספר הגוש.
 גבול ומספר חלקה רשומה - קו ירוק וסיפרה בעגול ירוק.
 אזור חקלאי מיוחד - שטח מטויט בפסים ירוקים אלכסוניים מותחם בקו חום.
 אזור חקלאי - שטח מטויט בפסים ירוקים אלכסוניים דרך קיימת או מאושרת - צבע חום.
 דרך מוצעת או הרחבת הדרך - צבע אדום.
 דרך גישה זמנית - שטח אדום מטויט בפסים סגולים אלכסוניים
 מספר דרך
 מרווחים קדמיים מינימליים
 חתב הדרך

**1.10. טבלת יעודי שטחים**

יעוד השטח		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח בד' % שטח	שטח בד' % שטח	שטח בד' % שטח	שטח בד' % שטח
אזור חקלאי מיוחד		-----	-----	30.01	92.97
אזור חקלאי		95.10	30.70	-----	-----
דרך קיימת או מאושרת		4.90	1.58	1.58	4.90
דרך מוצעת או הרחבת דרך		-----	-----	0.69	2.13
סה"כ		100%	32.28	32.28	100%

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1. מטרת התכנית:**

- א. שינוי יעוד של שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד לצורך הקמת לולים ובו 9,600 מ"ר שטח עיקרי.

2.2. עיקרי הוראות התכנית:

- א. תכנית מפורטת לשטח חקלאי מיוחד לשטח חוות לולים
 ב. קביעת הוראות בנייה באיזור המיועד לחוות לולים.
 ג. פירוט התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
שטח חקלאי מיוחד - חוות לולים	9,600

פרק 3- הוראות התכנית
3.1. רשימת תכליות והשימושים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום תכנית זו אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

אזור חקלאי מיוחד חוות לולים -

מיועד להקמת לולים לרבייה, במבנים סגורים ומבוקרים מבנה גידול על רפד ונספחים- מיכלי תערובת, מתקן סילוק פגרים, מיכלי מים ומיכלים לאחסון דלק וגו לשימוש חוות הלולים.

דרך -

תשמש מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה. מעבר לתשתיות גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה

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

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מוערי בדתם	קו בנין			שטח בנייה מירב/ במ"ר								
		צ	ק	א	שטח שירות	לתכסית	מתחת מפלס הכניסה	סה"כ	מס' קומות	במ	מס' קומות	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה
אזור חקלאי מיוחד חוות לולים	30.01	3	3	3	200	9800	---	9800	1	5	1	1	12

3.3. הוראות נוספות

א. תשתיות

1. מים

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

2. **ניקוז**
הבטחת ביצוע ניקוז השטח ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית תהווה תנאי למתן היתר בניה.
3. **ביוב**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור לרשת הביוב של המושב באשור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

4. **חשמל**
איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
1. תותר בניה בקרבת קווי חשמל לעיליים רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרבת ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
מתח נמוך עם תילים חשופים: 2 מטרים.
מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים: 1.5 מ' מתח גבוה: עד 33 ק"ו 5 מטרים.
 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק קטן 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 תיילי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמת חברת חשמל.
 3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

- ב. **הוראות סביבתיות**
תנאים להיתר בניה.
- א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה.
 - ב. בשטח המבוקש יוקמו מבני לולים מבוקרים (סגורים) בלבד. כאשר מערכות שאיבת האויר והפליטה יותקנו באופן שהאוויר הנשאב מהלול יופנה לצד המרחק מהמגורים.
 - ג. בינוי: גגות המבנים יבוצעו בגוון צהוב בהיר (בז') או אפור בהיר.
 - ד. מבני הלול יתוכננו באופן שיינתן פתרון למניעת נגר עילי ותשטיפים. מי הגשמים מהשטח הפתוח והגגות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ למשק. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.
 - ה. ניקוז: תעשה הפרדה בין ניקוז השטח הפתוח והגגות לבין ניקוז מי שטיפת הלולים. מי השטיפות יסולקו למערכת הביוב האזורית. יש להתקין מפריד מוצקים לפני ההזרמה למערכת הביוב.
 - ו. טיפול בפסדים- בתחום חוות הלולים יש להגדיר פתרון לטיפול בפסדים וסילוקם בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.
 - ז. רעש- בכל מקרה שהפעילות ביעוד הקרקע זה תגרום לרעש החורג מן התקנות למניעת מפגעים ו/או תהווה מטרד רעש כהגדרתו בחוק יידרש היזם לבצע מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה לגנרטור ולמערכת האנרגיה כך שיבטיחו במפלסי הרעש המותרים בדין.
 - ח. מטרדי ריח- על היזם לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצום מפגעי ריח מפעילות המותרת בשטח חוות הלולים (הן בגידול השוטף והן בעת פינוי וניקוי הלול. על היזם להתקין מערכת לניטרול ריחות שתופעל כאשר הרוח תהיה בכיוון המגורים או להשתמש בחומרים סופחי אמוניה, המאשרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה או לחילופין כל פתרון אחר שיהיה מקובל על הגורמים המוסמכים ויצמצם את מטרדי הריח.

- ט. אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחילופין המכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
- י. גידור ותאורה - גדר רשת לא אטומה מסביב לשטח הבנוי.
- יא. אחסון דלקים - אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנוזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.
- יב. טיפול בזבל: בעת ניקוי הלול יפונה הזבל מיידית לאתר לטיפול בזבל המאושר ע"י הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה. אין להשאיר זבל בשטח החווה.
- יג. תנאי טופס 4 - אישור המשרד לאיכה"ס או גורם מוסמך מטעמו, כי הדרשות מולאו בהתאם.
- יד. עודפי חציבה - עודפי חפירה ופסולת בנין תפונה לאתגר המאושר ע"י הגורמים המוסמכים.
- טו. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע הנספח הנופי.

ג. הוראות כלליות

1. הפקעה ורישום
- כל השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לדרכים יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש הרשות המקומית מוא"ז מטה אשר.
2. חלוקה
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלקה לצרכי רישום.
3. כיבוי אש
- התחייבות לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי כיבוי אש ולשביעות רצונם יהיו תנאי למתן היתר בניה.
4. היטל השבחה
- היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. תנאים לביצוע התכנית
- תנאי למתן היתר מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות למים לדרכים לניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6. חניה
- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה ע"פ התקנות.
7. תקיפות התכנית
- לא התחיל ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית.
8. עתיקות:
- א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות. תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות ה'תשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, ה'תשל"ח-1; 978; 0 חוק רשות העתיקות, ה'תשמ"ט-1989. ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/ או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/ או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.

רגבת

מושב עיןשתי חולון ב"מ

חתימת היזם ובעל הקרקע

חתימת הועדה המקומית

אלישק מור
תכנון ערים | יזום ויעוץ
חדר סודוקה 6 ח'פה 34759
טל. 8257776 פקס. 04 8257206

חתימת עורך התכנון :