

27/9/06  
מה 482-05-

מחוז: הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי גלבוע

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז גלבוע

תוכנית מפורטת מס' ג/ 14405

שינוי לתוכניות: ג/ 8184, ג/ 1760

## מבני משק - כפר יחזקאל

א.ב. תכנון צמח ד.נ. עמק הירדן 15132  
פקס: 04-6751166

מיכל הלוי  
טל: 04-6751808

המתכנן:

<p>משרד הפנים. מחוז הצפון  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  אישור תכנית מס' 14405  הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  ביום 6.6.06. לאשר את התכנית  הד"ר גדזי  יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>סמנכ"ל לתכנון</p>
---	----------------------

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 14405  פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5593  מיום 8.11.06</p>
--

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת - מס' ג/ 14405 - שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מבני משק בכפר יחזקאל ותחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

1.2 מקום התכנית :

התכנית חלה על שטח הסמוך לתוכנית ג/ 8184) ובתחום תוכנית ג/ 1760 נ.צ. 233250/720250

הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
20593		26,27,30,31,36,56,58,59

1.3 שטח התכנית : 88.80 דונם, מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעלי העניין :

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לכפר יחזקאל  
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000  
טל' 04-6558211, פקס : 04-6560521

יוזמי התכנית :

מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית - כפר יחזקאל 18925  
טל. : 04-6531112 פקס : 04-6531985

מגיש התכנית :

מושב להתיישבות חקלאית שיתופית - כפר יחזקאל

עורך התכנית :

מיכל הלוי, א.ב. תכנון צמח ד.נ. עמק הירדן 15132  
טל : 04-6751808, פקס : 04-6751166

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

התוכנית תואמת את תמ"א/31 בה השטח מיועד לשטח נוף כפרי/ פתוח ללא רגישות.  
 התוכנית תואמת את תמ"מ 9/2 המופקדת בה השטח מיועד לאזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח  
 ובשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.  
 התכנית תואמת את כל תוכניות המתאר הארציות והמחוזיות.  
 תכנית זו משנה את תוכנית ג/1760 משי"צ כפר יחזקאל, ג/8184.  
 במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות  
 הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6 מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 11 דפים - מחייב.
  2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 2500:1 - מחייב.
  3. נספח איכות הסביבה - 2 דפים - מחייב.
  4. נספח בנוי שלב א- מחייב
- 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
1.8.03	
3/7/05	עדכון 1
15/1/06	עדכון 2
19/9/06	עדכון 3

1.8 הגדרת מונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם  
 בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו כחול רצוף	גבול התכנית
בצבע ירוק עם משולשים	גבול גושדשום
קו וספרה בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
כתום תחום ירוק	אזור משקי (מרכז מזון)
חום תחום ירוק	מבני משק
אדום	דרך מוצעת
חום	דרך קיימת
פסים בירוק	חקלאי
רבע עליון של העיגול	מס' דרך
רבע צידי של העיגול	קו בניין
רבע תחתון של העיגול	רוחב דרך
פסים אלכסוניים ירוק חום	מבני משק ומבנים חקלאיים
צהוב	מגורים בנחלות
כתום	מגורים
ירוק תחום ירוק	שטח פרטי פתוח

טבלת שימושי קרקע - מוצע		טבלת שימושי קרקע - קיים		
% מסה"כ שטח קיים	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
94.75	84.14	---	---	מבני משק
---	---	98.53	87.49	חקלאי
5.25	4.66	---	---	דרך מוצעת
---	---	1.47	1.31	אזור משקי - מרכז מזון
100	88.80	100	88.80	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1 מטרות התכנית :

שנוי יעוד שטח חקלאי לשטח למבני משק - להקמת רפת משותפת ולול - כבית אימון לעופות, לולים למטילות ופטימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

קביעת הנחיות והוראות למתן היתר בניה.  
קביעת הנחיות והוראות לשמירת איכות הסביבה.

2.2.1 נתונים כמותיים עקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר
מבני משק	37863

3. הוראות התכנית :3.1 רשימת התכליות והשימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

3.1.1 שטח למבני משק :

שטח זה ישמש להקמת מבני משק כגון רפתות ולולים וכל מבנה/מתקן הנחוץ לפעולתם התקינה. בשטח זה יותר להקים : מבנים לאחסון בעלי חיים - פרות ועופות, מכון חליבה, מיכלים ומתקנים לאחסון מזון, סככות אחסון, מיכלי מים, מיכלי דלק/גז, מערכות חשמל כולל גנרטור וציוד כבוי אש, מתקן לסילוק פגרי עופות, מבנה משרד ושירותים סניטרים, גידור, מתקנים הנדסיים, דרכי גישה, משטחי פריקה וטעינה, חניה.  
לשטח המסומן בתשריט כשלב ב', לעת ביצועו, תוכן תוכנית בינוי כוללת שתאושר ע"י הועדה המקומית וממנה יגזרו היתרי הבניה. היתר הבניה לשלב ב' יכלול את אותן דרישות המצוינות בפרק 3.3 הוראות ארכיטקטוניות דף 6 שבתוכנית זו.

3.1.2 דרך מוצעת/ הרחבת דרך

השטח המיועד לדרך - כמשמעותו בחוק, ישמש למעבר כלי רכב ולהולכת תשתיות כמו :  
חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז.  
כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה ונסיעה עליה אסורה.

(1) 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי / זונם	(1) קוי בנין				אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				שם האזור (שימושים עיקריים)	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס הכניסה (1)	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות (תכסיות)	סה"כ		
מבני משק	11	5	5	5	45			45	45	1	12

גובה מקסימלי של מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

(1) מרחקי ההצבה מגבול חלקה שכנה, בין מבני הלול ובין לול לרפת - יהיו עפ"י הנחיות משרד החקלאות ועפ"י טבלאות משרד החקלאות.

א. הוראות אריכטקטוניות :

תוכנית בינוי/ חומרי בניה – לשלבי הפיתוח א' ו- ב'  
 תוכנית הבינוי תפרט את מיקום המבנים, מפלס הבניה, צבע הגגות (גווני צהוב, אוקר, חום בהיר, אפור בהיר, ירקרק)  
 תוכנית זו תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

- חומר הבניה העיקרי למבנים ולמיכלים השונים יהיה מאיכות גבוהה, עמידים, מסוג שלא יגרום להחזרת אור (נצנוץ/ סנוור), צבע הגג יוכתב ע"י המשרד לאיכות הסביבה, מיכלי המזון יהיו מפח צבוע שימנע נצנוץ (החזרת אור).
- מכון החליבה ומבנה המשרד ייבנה בבניה קלה או קשיחה – בכל מקרה מחומרים רגילים. ייאסר שימוש בחומרי בניה מחזירי אור שינצנצו באור השמש.

גדרות

מבצע התכנית יחויב בגידור מבני המשק בגדר עמידה ונטיעת שדרת עצים/ שיחים/ מטפסים לאורך הגדרות.

אשפה

מיקום ריכוז האשפה יסומן בבקשה להיתר בניה תוך הצגת פתרונות להיגיינה הנדרשת (סוג מיכלי האשפה והטיפול בהם).

מתקן סילוק פגרי-עופות

הבקשה להיתר בניה תחויב בהצגת מתקן לסילוק פגרים שיאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.

תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח

- אישור המשרד לאיכות הסביבה לתוכנית הבינוי, בדבר הטמעת הנושאים הסביבתיים והתכנון הנופי, מיקום המבנים, מפלסי הבניה, צבע הגגות ותוכנית פיתוח הסביבה.
- תנאי להיתר בניה – תחילת ביצוע פתרון קצה לשפכים. לא ינתן אישור איכלוס ללא פתרון קצה לשפכים.
- למתן היתר בניה – תוצג תוכנית פיתוח לכל מבני ומתקני הרפת ובנפרד למבנה הלול שתכלול עבודות שיקום הסביבה בגין פגיעות בנוף בעת הביצוע.
- בהיתר הבניה יסומנו אתרי השתילה/ נטיעה עם פרוט סוגי הצמחים כפי שנקבע בסעיף 2.7 בנספח איכות הסביבה בתוכנית זו.
- תוכנית הבינוי תכלול מפרטי בינוי כולל צבע גגות כמפורט לעיל ודרכים פנימיות, מפרטי שתילה, משטחי פריקה וטעינה, חניה וגדרות, וכל אלמנט נוסף שיהווה חלק ממבני המשק.
- התנאים למתן היתרי בניה יהיו עפ"י נספח הנחיות סביבתיות למבני משק המהווה פרק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- אישור משרדים חקלאות ובריאות

ב. תשתיות

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית - ירדן דרומי.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תוכנית הביוב לשלב א' של האזור המשקי - חיבור הרפתות ומכון החליבה לרשת הביוב של המושב - כפר יחזקאל. תוכנית הביוב לשלב ב' תוגש לעת הבקשה להיתר בניה.

4. חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

4.1

לא ינתן 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'.

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.

4.2

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.



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

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום ריכוז האשפה ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר שיווצרו בעת הבניה לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

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

3. רישום :

עם תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, יהיה אישור תכנית בינוי לכל השטח, והתחייבות פינוי פסולת הבניה לאתר מוסדר.

5. היטל השבחה :

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

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

.7 כיבוי אש :

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

.4 מימוש התכנית :

4.1 התוכנית תמומש ע"י יזמי התוכנית ופרטיים.

4.2 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים כמסומן בתשריט התוכנית.

.4.3 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

\_\_\_\_\_ בעל הקרקע :

\_\_\_\_\_ יזם התכנית :

\_\_\_\_\_ מגיש התכנית :

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן  
מרכז אזורי צמח מיקוד-15132  
טל 04-6751960, 6751960, 6751960

\_\_\_\_\_ עורך התכנית :

## נספח לאיכות הסביבה

### הגדרות

- א. מפגע סביבתי – מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה, אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת – המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור מבני משק – ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות – גידול בע"ח וכל הפעילויות הנגזרות מכך.
- ד. שאלון סביבתי – מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, סוג בע"ח, שימוש בחומרים, אחסנה, סוגי האנרגיה שבשימוש, דרכי פליטה לסביבה, פתרונות ביוב, ניקוז ואשפה.

### מבני משק

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן.

#### 1. מבני משק כוללים את השימושים הבאים:

- א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים וכל פעילות נוספת הנגזרת מגידול בעלי חיים: שטחי אחסון, משטחי פריקה והטענה, אריזה.
- ב. מתקנים נלווים – משרד, מתקנים הנדסיים – טרנספורמציה, ביוב, גנרטור.

#### 2. הבקשה להיתר בניה תכלול הסעיפים הבאים:

- 2.1. לכל בקשה להיתר בניה למבנה כלשהו לגידול בעלי חיים בתחום התכנית, תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- 2.2. פתרון לסילוק אשפה ופסדים – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית, הכל באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.3. פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אכסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, מתקנים ייחודיים, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- 2.4. מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.  
ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.  
שפכים תשטיפים וביוב – תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.  
פסולת מוצקה כולל פסולת חקלאית – (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה, פתרון טיפול בפסדים, פתרון וטיפול בזבל. בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

2.5. רעש – בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

2.6. איכות אויר – תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.

2.7. חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בניוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה, שתילה/נטיעה.

החזית החמישית – הגגות יצבעו באחד הגוונים המומלצים (ניתן לשלב): גווני צהוב, אוקר חום בהיר, אפור בהיר, ירקרק בהיר.  
צבע הגג הסופי ייקבע בבקשה להיתר בניה (עפ"י המצוי בשוק) ויאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

סביב אתר מבני משק/ גבולות התוכנית תנטע שדרת עצים/ שיחים/ מטפסים – ביעוץ המשרד לאיכות הסביבה ואדריכל/ הנדסאי נוף.

2.8. 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.

2.9. פסולת בנין – הבקשה להיתר בניה תציג פתרון לפסולת הבניין שתיווצר בעת הקמת המבנים.