

תכנית מס' מק/יז/5312 / 04

איחוד וחלוקה ע"י החלפת שטחים
ושינוי בקו בניין באזור המשקי הדרומי בנהלל

הוראות התכנית

מחוז : צפון

ועדה מקומית : יזרעאלים

סוג התכנית : תכנית מפורטת בסמכות מקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 5312/יז/04
פורסמה בילקוט המפרסמים מס' 5746
עמוד 819 מיום 5.12.07

חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1966
הועדה המקומית לתכנון ובניה
יזרעאלים
הועדה דנה בבקשה מס' 5312/יז/04
בשיבתה מס' 459 מיום 14.8.07
החליטה להפקיד לאשר התכנית
דוד בריל
יו"ר הועדה
אדויל ד"ר מיל סופר
מחלקת הועדה
22.10.07

דוד בריל
יו"ר הועדה
יזרעאלים
30/10/07

23/10/2007

עמוד 1 מתוך 22

תוכן עניינים

5	1. זיהוי וסיווג התכנית
12	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
14	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
15	4. יעודי קרקע ושימושים
16	5. טבלת זכויות והוראות בניה
17	6. הוראות נוספות
18	7. ביצוע התכנית
19	8. אישורים וחתימות
22	9. מסמך נופי סביבתי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/יז/5312 / 04

נהלל – אזור משקי דרומי

הצפון

מחוז

יזרעאלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת נהלל – איחוד וחלוקה באזור משקי דרומי בהסכמה ע"י החלפת שטחים ושינוי בקו בניין
בחלק מחלקה 12 גוש 17180 – מושב נהלל

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/5312 ו- מ.ש.צ. 17 המאושרות, נהלל.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז הצפון

תכנית מס' מק/יז/5312 / 04**1. זיהוי וסיווג התכנית**

איחוד וחלוקה ע"י החלפת שטחים ושינוי בקו
בניין באזור המשקי הדרומי בנהלל

1.1 שם התכנית

17.774 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 3 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה

29.09.2007

תאריך עדכון

תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף
5,4,1(א)62

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים
בכל תחום התכנית.
ועדה מקומית

סוג איחוד
וחלוקה
מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים**

731700 קואורדינטה מערב
מזרח – Y
217200 קואורדינטה דרום
צפון – X

נהלל : שטח אזורים משקיים (דרומי)
מדרום : רמת דוד
מצפון : מרכז נהלל
מזרח : אדמות חקלאיות-נהלל
מערב : בית שערים

1.5.2 תאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות**

מועצה אזורית עמק יזרעאל
חלק מתחום הרשות

רשות מקומית
התייחסות לתחום
הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

נהלל ישוב
השטח החקלאי מדרום לשוב שכונה
-- רחוב
אזור משקי דרומי מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17180	רשום	חלק	---	12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/5312 מ.ש.צ. 17	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/5312 ו-מ.ש.צ. 17 המאושרות - נהלל, ע"י איחוד וחלוקה והחלפת שטחים, ושינוי בקו בניין ומרחק בין מבנים. תכנית זו תהיה כפופה לתכנית ג/5312 המאושרת לגבי הוראותיה ומגבלותיה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת, תקבענה הוראות תכנית זו.	4480 3561	16.07.1991 24.05.1988
תמ"א 35	תואמת	בתחום מכלול נופי ושטח במרקם שמור משולב, וכן שטח ברגישות נופית סביבתית גבוהה.		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	לא רלבנטי		רשמו את תאריך האישור
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	לא רלבנטי		רשמו את תאריך האישור
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	לא רלבנטי		רשמו את תאריך האישור

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות	מחייב		21		23.08.2006	האני בשארה		
תשריט	מחייב	1: 500		1	23.08.2006	נאדי ארגוב		
נספח כינוי	מנחה	1: 500	1	1	15.12.2006	שבתאי		
נספח נופי								
סביבתי	מנחה		1					

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	נהל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית				57000336-8	מושב נהלל	04-6515314		04-8135156	

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	נהל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית				57000336-8	מושב נהלל	04-6515314		04-8135156	

23/10/2007

עמוד 9 מתוך 22

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6560521	---	04-6558211	ת.ד. 580 מיקוד 17105	מנהל מרקקעי ישראל מחוז הצפון			מ.מ.י. מחוז הצפון		
	04-8135156		04-6515314	מושב נהלל	---			נהלל		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hope@012.net.il	04-6572496	050-7808711	04-6572496	נצרת ת.ד. 2114 מיקוד: 16000	בשורה האני ואדר' ארגוב שבתאי - משרד לאדריכלות והנדסת בנין - נצרת	05367 6011	20587283 064003544	האני בשורה ארגוב שבתאי	הנדסאי אדריכלות + אדריכל
		052-352708	04-8524038	רח' אלמונתבי 22 חיפה		883		רמזי קעואר	מוסמך

23/10/2007

עמוד 10 מתוך 22

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- א. איחוד וחלוקה מחדש.
- ב. שינוי בקו בניין וקביעת מרחקים בין מבנים.
- ג. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב נופי ואדריכלי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים ע"י החלפת שטחים – ללא שינוי סה"כ השטחים בכל יעוד לפי סעיף 62א(א)1
 2. שינוי בקו בניין דרומי מ- 6 מ' לפי התכנית המאושרת ג/5312 למרווחים משתנים מ- 0 מ' עד 2.3 מ' ולפי התשריט. שינוי בקו בניין צידי מערבי מ- 6 מ' לפי התכנית המאושרת ג/5312 ל- 0 מ' לגבי מבנה השירות (חדר חשמל) והכל לפי סעיף 62א(א)4.
 3. שינוי המרחק בין המבנים מ- 12 מ' למרווח מינימאלי של עד 8 מ', הכל לפי התשריט.
 4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב נופי, סביבתי ואדריכלי לפי סעיף 62א(א)5.
- התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א)1,4,5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		17.774	שטח התכנית – דונם
ללא תוספת שטח ביחס למצב המאושר	אפס	6335 (בהתאם לתכנית ג' / 5312)	מבני משק – שטח עיקרי במ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח *	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		12/1	משקי
		12/3 - 12/2	חקלאי

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<u>חקלאי ואזורים משקיים</u>
4.1.1	שימושים אזורים משקיים - בהתאם לתכנית ג/ 5312 אזור חקלאי - לפי מש"צ 17
4.1.2	הוראות בנוי ועיצוב נופי א. רצפת מבנה הלול תהיה מבטון, רצפה צפה מוקפת מסביב במעקה בטון בגובה 40 ס"מ – בשערים מתוכננת גבשושית מבטון בגובה 15 ס"מ וברוחב 50 ס"מ, המטרה היא למנוע גלישת זבל מתוך הלול החוצה. כמו כן, מניעת שטפונית מלכנס לתוך הלול. הלול מוקף בחוץ במעבר בטון (שוליים) ברוחב 1.0 מ' כאמצעי הגנה לנקיון. ב. שלד הבנין יהיה מורכב מקונסטרוקציה קלה, עמודים ואגדים מפלדה וגג מלוחות איסכורית. ג. חזות (כללי) 1.ג בקשה להיתר תכלול תכנית חזיתות אשר תשתלב בנוף כפרי פתוח ותכלול, בין היתר התייחסות לצבעים שהיא חלק מהבקשה להיתר. 2.ג סימון חומרי הבנין על גבי חזיתות המבנה שהם בעיקר עמודי פלדה וסגירה בין העמודים ברשת מגולוונת נגד ציפורים. 3.ג הגג יטופל כחזית חמישית; תנאי למתן היתר בניה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, וזאת להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. 4.ג גידור – חוות הלולים תגודר מסביב לפי הוראות השירות הוטרינארי למניעת כניסת בעלי חיים לתוך החווה. תנאי למתן היתר בניה לגדר הצגת פתרון ארכיטקטוני.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי (דרומי)	צדדי- צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד (מבנים)	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות						שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שירות	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שירות		
.....	לתשרטוט		---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	12/1	אזור משקי

23/10/2007

עמוד 16 מתוך 22

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 מים

לפי הוראות תכנית מספר ג/5312 המאושרת, נהלל ודרישות משרד הבריאות.

6.3 חניה

לפי הוראות תכנית מספר ג/5312 המאושרת, נהלל.

6.4 עתיקות

לפי הוראות תכנית מספר ג/5312 המאושרת, נהלל.

6.5 ביוב וניקוז

לפי הוראות תכנית מספר ג/5312 המאושרת, נהלל ודרישות משרד הבריאות.

6.6 חשמל

לפי הוראות תכנית מספר ג/5312 המאושרת, נהלל.

6.7 אשפה

לפי הוראות תכנית מספר ג/5312 המאושרת, נהלל.

6.8 איכות הסביבה

לפי הוראות תכנית מספר ג/5312 המאושרת, נהלל ודרישות המשרד להגנת הסביבה.

6.9 שירותי כבאות

לפי הוראות תכנית מספר ג/5312 המאושרת, נהלל.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי		

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

7.3 הוצאות ביצוע התכנית

כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית.
יזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק ו/או לפי כל דין אחר בנוסח שיומצא לו על-ידי הועדה המקומית כתנאי למתן תוקף לתכנית.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה - יזרעאלים	
ועדה מחוזית		

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה - יזרעאלים	
ועדה מחוזית		
שר הפנים		

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		57000336-8		נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מגיש התכנית
		57000336-8		נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י מחוז צפון נצרת עלית	בעלי עניין בקרקע
	בשארה האני משרד להדרכת מס' חש"ן 5367 נצרת - טלפקס 0672498-2		20587283 064003544	בשארה האני ואדי ארגוב שבתאי	עורך התכנית

9. מסמך נופי סביבתי

- 9.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובזבל עופות שימנעו ריחות ומפגעי תברואה. המתקנים לאצירת פסולת וסילוק פגרים ימצאו בתחום התוכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית.
- 9.2 לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו וריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- 9.3 בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו נוהלי אבטחה ו/או תכנון אקוסטי, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- 9.4 אחסון דלקים – המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
- 9.5 במידה ויהיה שימוש בדלק, יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על אחוז אחד, בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.
- 9.6 הבקשה להיתר בניה תכלול את הפרטים הבאים:
 - 9.6.1 תכנית פיתוח המגרש ופרוט השטח לשימושים השונים: לולים, מיכלי מזון, מקום לסילוק פגרים, שירותים סניטריים, מבנה משרד, מערכות אנרגיה ותשתיות, פסולת, אחסנה, מיכלי מזון בגובה שנקבע בתקנון תכנית זו, משטחי טעינה ופריקה, גישה לחניה, פיתוח השטח, שטחי גינון וחזיתות המבנים.
 - 9.6.2 חזות ועיצוב גגות וחזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גדרות, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינות כמתחייב בתקנון תכנית זו.
 - 9.6.3 מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים: ינקטו ויפורטו בבקשה להיתר בניה, כל האמצעים למניעת זיהום חומר של מי קידוח ממוקדי זיהום אפשריים. מוקדים אלה (מכלי דלק, מתקן איסוף פגרים וזבל) ימוגנו בהתאם לתקנים המחמירים ביותר ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- 9.7 **ניקוז** : פתרונות למניעת זיהום מים עילים ותחתיים (למרות שלול עופות לא יוצר תשטיפים).
- 9.8 **שפכים** : של השירותים הסניטריים, להם יתחייב פתרון הולם. כמו כן שטח הלולים ינוקז (מגגות ותשטיפים לתעלת היקפית).
- 9.9 **פסולת מוצקה** : יש לציין את כמו הפסולת שתיוצר בפרק זמן נתון, לפי סוג והרכב, פתרון סילוק ומתקנים לטיפול בפסולת (פסדים) כולל פסדים לגביהם יפורט מתקן הסילוק. בכל מקרה לא יאושר אחסון ערמות זבל בשטח התכנית. במידה ויווצר הצורך באחסון זבל, יש לציין היכן יעשה הדבר והכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 9.10 **אחסון** : קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואתסטית.
- 9.11 **הנחיות נופיות** : בהיקף המגרש ינטעו, בשילוב עם עצי השקד הקיימים, עצים ירוקי עד, עצי נוי או עצי פרי (דוגמת אבוקדו, הדסים – אלון מצוי וכו') בעלי עלה צפופה, העצים ינטעו בצפיפות של בין 5-8 מ', בהתאם לסוג העץ ולמיקום עצי השקד בשטח. הגידור ילווה בצמחיה מטפסת עמידה ו/או עצים ירוקי עד כמוזכר למעלה.
- 9.12 **פיתוח** : אופן הטיפול במדרונות המילוי יפורט בבקשה להתר בניה ויכלול התיחסות נופית והתיחסות ליציבות המדרון. יובטח פנוי פסולת הקשורה בעבודות ההקמה לאתר פסולת מוסדר.