

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מוגשת מחדש במקום תכנית ג/17258 שבוטלה ע"י הועדה המחוזית לאחר שהסתיים המועד למילוי התנאים להפקדה.
לתכנית מצורפת פרוגרמה, כמסמך רקע, המסבירה את הצורך בתכנית, את המצב הסטטוטורי הקיים ואת ההמלצות לתכנון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	נהלל – הוראות בניה למבנים חקלאיים בנחלות
			מספר התוכנית	20938/ג
	1.2	שטח התוכנית		848.017 דונם
	1.3	מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף 01
			מספר מהדורה בשלב	
			תאריך עדכון המהדורה	28/12/15
יפורסם ברשומות	1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת (תקנונית)
			האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	• כן • ועדה מחוזית • לא רלוונטי
			היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
			סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
			האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כללים	מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
		קואורדינטה X	218701
		קואורדינטה Y	733338
1.5.2	תיאור מקום	נהלל – אזור חקלאי בחלקות א' בנחלות	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז עמק יזרעאל
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	יזרעאל
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	ישוב	נהלל
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17184	מוסדר	חלק מהגוש		1-21
17185	מוסדר	חלק מהגוש		1-23
17186	מוסדר	חלק מהגוש		71, 3-39, 1
17187	מוסדר	חלק מהגוש		57, 1-35
17188	מוסדר	חלק מהגוש		19, 1-16
17192	מוסדר	חלק מהגוש		21, 1-18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש / תא שטח
12698/ג	101 א' - 174 א', דרכים 2, 21-31

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות (לא מעודכן)

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג היחס	מספר תוכנית מאושרת
18.12.2006	5606	אין עורקי ניקוז בתחום התכנית	• כפיפות	תמ"א/34/ב/3
16.08.2007	5704	פגיעות מי תהום נמוכה	• כפיפות	תמ"א/34/ב/4
16.03.2009	5931	אין מערכות מים בתחום התכנית	• כפיפות	תמ"א/34/ב/5
27.12.2005	5474	תשריט מרקמים: מכלול נופי, מכלול כפרי לשימור, שטח בנוי (חלקי) תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה	• כפיפות	תמ"א 35
30.7.2007	5696	תשריט יעודי קרקע: שטח ישוב כפרי/קהילתי תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות	• כפיפות	ת.מ.מ/9/2
17/11/2004	5359	שינוי הוראות התכנית	• שינוי	ג/12698
24/05/1988	3561	חופף לשינוי שנעשה ע"י תכנית ג/12698	• שינוי	מש"צ 17
16/01/1997	4480	חופף לשינוי שנעשה ע"י תכנית ג/12698	• שינוי	ג/5312
18/02/2004	5273	חופף לשינוי שנעשה ע"י תכנית ג/12698	• שינוי	ג/13637
01.12.2011	6329	שינוי הוראות התכנית	• שינוי	ג/18004
06.08.2012	6456	שינוי הוראות התכנית	• שינוי	ג/18466
20.02.2013	6551	שינוי הוראות התכנית	• שינוי	מק/יז/02/12698
05.08.2008	5837	שינוי הוראות התכנית	• שינוי	מק/יז/02/13637
06.12.2012	6510	שינוי הוראות התכנית	• שינוי	מק/יז/03/12698

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דפנה נבו	28/12/15	ל.ר.	19	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
		דפנה נבו	28/12/15	1	ל.ר.	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
		דפנה נבו	03/04/08	ל.ר.	4	ל.ר.	רקע	פרוגרמה למבני משק

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
	agooda@nahalal.org.il	04-6461358		04-6515314	נהלל 10600	570003368	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	ל.ג.	ל.ג.	ל.ג.	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
agooda@nahalal.org.il	570003368	נהלל 10600	04-6515314	ל.ג.	ל.ג.	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	ל.ג.	ל.ג.	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע
tzafonlichnun@mimi.gov.il	500101761	ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	04-6558211	ל.ג.	ל.ג.	מנהל מקרקעי ישראל	ל.ג.	ל.ג.	ל.ג.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
daphnanv@yaad.org.il	077-3203533	יעד ד.ב. משגב 2015500	04-9909213	052-4455220	ל.ג.	רשות מקומית	050120724	דפנה נבו	אדריכלית ומתכננת ערים
yartiv@ofek-air.com	076-5457441	קיבוץ חרשים	03-5235686	050-7659205	ל.ג.	תל מיפוי ואורומפוטו	037150638	אייטר בדיך	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
יחידה משקית הכוללת בתוכה מגורים ומשק חקלאי. המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית, ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים.	נחלה:
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.	מבנה חקלאי:
מבנה לגידול צמחים מבוקר המיועד לכסות ולהגן על הצמחים. כגון חממות, בתי רשת מנהרות עבירות ובתי גידול אחרים. חממה: שלד פלדה קבוע מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפת. בית רשת: שלד קל ופריק המכוסה ברשת, על גבי הקרקע. מנהרה עבירה: שלד קשתי פריק, על גבי הקרקע, עם כיסוי שקוף או רשת.	בית צמיחה:
מבנה המיועד לשמש לגידול פטריות.	בית גידול לפטריות:
מבנה המיועד לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית טריה, הכולל: מיון, בירור, שטיפה, אריזה וקרור.	בית אריזה:
מבנים המיועדים לשיכון, לגידול ולפיטום צאן, בקר, סוסים, חמורים, גמלים ובעלי חיים אחרים. 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.	דיר רפת, אורווה:
מבנה המיועד לשיכון בעלי כנף למטרת רבייה, הטלה או פיטום. לול יכול לכלול חדר פיקוד ובקרה, מכלי תערובת, מים, גז ודלק, מתקן לסילוק פגרים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול העופות.	לול:
מבנה המיועד לאיסוף הדבש ואריזתו.	מכון רדיה:
מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.	מחסן חקלאי:
מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי של הנחלה.	משרד משקי:
מבנה המיועד לבקרת חממות או לולים או בתי אריזה והמצוי בסמוך להם.	חדר ניהול ובקרה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- להסדיר את השימושים החקלאיים בנחלות.
- לעודד ולחזק פיתוח החקלאות ולאפשר פיתוח כלכלי בשימושים נילוויים.
- לאפשר מתן היתרי בניה מכח תכנית זו.
- להבטיח תנאים סביבתיים נאותים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת תכליות ושימושים מותרים באזורים החקלאיים בחלקות א' בנחלות.
- להשלים הוראות בדבר זכויות בניה למבנים חקלאיים בחלקות א' בנחלה.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים לבצוע התכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

847.017

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המצב המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		אתר עתיקות	תאי שטח	יעוד
ל.ר.	ל.ר.			
		אתר עתיקות	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
ל.ר.	ל.ר.	1		
		(מגרשים 109א - 115א)		

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
100.00	848.017	93.35	791.607
		4.73	40.085
100.00	848.017	1.92	16.325
		100.00	848.017

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
100.00	848.017	93.35	791.607
		4.73	40.085
100.00	848.017	1.92	16.325
		100.00	848.017

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: יעוד עפ"י תכנית מאושרת

אין שינוי בהוראות תכניות מאושרות, למעט המצויין בתכנית זו.

4.1.1	שימושים – אזור חקלאי בחלקה א' בנחלה
א.	עיבוד חקלאי לסוגיו.
ב.	מרעה.
ג.	חממות, רשתות צל, בתי רשת ומנהרות עבירות.
ד.	בית גידול לפטריות.
ה.	מבנים לגידול בעלי חיים (כגון: דיר, רפת, אורווה, חיות מחמד), למעט גידול חזירים.
ו.	לולים לגידול עופות, למעט עופות מים.
ז.	מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה: <ul style="list-style-type: none"> ▪ בית אריזה, מחסן חקלאי. ▪ משרד משקי. ▪ שרותים לשימוש העובדים בנחלה.
ח.	מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי – גנרטור, בריכת אגירה חדר ניהול ובקרה וכד'. מתקנים לטיפול בתוצרי לוואי ובפסולת חקלאית של המשק.
ט.	דרכי גישה, חניות וגינון.

4.1.2	הוראות																								
א.	זכויות הבניה למבני משק בחלק החקלאי של הנחלה תהיינה אחידות לכל המשקים (70%). תהיה מגבלה על סה"כ הזכויות בישוב עפ"י מספר יחידות היצור של כל סוג גידול בעלי חיים. אין מגבלה לגבי בתי צמיחה.																								
ב.	מכסת יחידות יצור לגידול בעלי חיים בנהלל: <table border="1" data-bbox="215 1258 1149 1508"> <thead> <tr> <th>סוג הגידול</th> <th>גודל יח' היצור</th> <th>סה"כ יחידות</th> <th>שטח מבנים מקורים ליח' יצור</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>רפת חלב</td> <td>50 ראש</td> <td>25</td> <td>כ- 3,500 מ"ר</td> </tr> <tr> <td>מפטמה לבקר</td> <td>500 ראש</td> <td>50</td> <td>כ- 5,000 מ"ר</td> </tr> <tr> <td>דיר צאן לחלב</td> <td>300 ראש</td> <td>8</td> <td>כ- 1,700 מ"ר</td> </tr> <tr> <td>דיר צאן לבשר</td> <td>600 ראש</td> <td>25</td> <td>כ- 3,200 מ"ר</td> </tr> <tr> <td>אורווה</td> <td>20 ראש</td> <td>25</td> <td>כ- 2,000 מ"ר</td> </tr> </tbody> </table> <p>א. להקמת עדרים לחלב יש צורך בקבלת מכסת יצור. ב. גידול בע"ח בהיקף קטן (עד 30% מגודל יחידת יצור) לא יחשב כ'יח' יצור לצורך קביעת המיכסות.</p>	סוג הגידול	גודל יח' היצור	סה"כ יחידות	שטח מבנים מקורים ליח' יצור	רפת חלב	50 ראש	25	כ- 3,500 מ"ר	מפטמה לבקר	500 ראש	50	כ- 5,000 מ"ר	דיר צאן לחלב	300 ראש	8	כ- 1,700 מ"ר	דיר צאן לבשר	600 ראש	25	כ- 3,200 מ"ר	אורווה	20 ראש	25	כ- 2,000 מ"ר
סוג הגידול	גודל יח' היצור	סה"כ יחידות	שטח מבנים מקורים ליח' יצור																						
רפת חלב	50 ראש	25	כ- 3,500 מ"ר																						
מפטמה לבקר	500 ראש	50	כ- 5,000 מ"ר																						
דיר צאן לחלב	300 ראש	8	כ- 1,700 מ"ר																						
דיר צאן לבשר	600 ראש	25	כ- 3,200 מ"ר																						
אורווה	20 ראש	25	כ- 2,000 מ"ר																						
ג.	בשטח התכנית קיימים לולים בודדים בלבד. ניתן יהיה לשפצם ולשדרגם, אך לא תהיה תוספת של לולים חדשים בחלק החקלאי של הנחלה.																								
ד.	שטח המבנים שאינם לגידול בע"ח יהיה מוגבל: <ul style="list-style-type: none"> בית אריזה או מחסן חקלאי - מקסי' 1000 מ"ר (מתוך סה"כ השטח המותר לבניה) בית גידול לפיטריות - מקסי' 400 מ"ר (") משרד משקי - מקסי' 50 מ"ר (") 																								
ה.	תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח יהיה אישור האגודה החקלאית של נהלל שאין חריגה מהמיכסה לאותו סוג גידול בע"ח.																								

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לידונים (יח"ד ליום נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	שטחי בניה אחוזים		שטחי בניה הקובעת		גודל מנרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
	צדדי	צדדי ימני	מתחת לבנייה	מעל לבנייה						מתחת לבנייה	קובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
לפי סעיף 5.1			ל.ר.	1	6	80	ל.ר.	ל.ר.	80	0	0	0	80	לפי	1	עמ"י
			ל.ר.	1	7-9	70	ל.ר.	ל.ר.	70	0	0	0	80	תכנית		תכנית
					מפטמה-9 רפת חלב- 13									מבנים לגידול	ג/	מאשרת
					5-8 אורווה-8									בע"ח ולולים 70 (1)	12698	ג/12698
			ל.ר.	1	בית									מתוך זה בית		א' בנחלה
					אריזה, סככה, מתבן-6									אריזה או מחסן חקלאי מקסי 1000 מ"ר		
			ל.ר.	1	6									בית גידול		
														לפטריית מקסי 400 מ"ר		
			ל.ר.	1	4									משרד משקי מקסי 50 מ"ר		

מרחקים משמושים גובלים עפ"י סעיף 5.1. המרחקים בין שימושים חקלאיים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר. הועדה המקומית רשאית לאשר מרחקי בניה קטנים מהמפורט בטבלה במבנים קיימים, באישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

קו בנין קדמי – גובה באזור המוריס בנחלה. קו בנין אחורי – גובה בדרך.

גובה מקסימלי כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לא יעלה על 102 מ' מעל פני הים.

4.1.2. סה"כ מבטת יחידות יצור לגידול בע"ח עפ"י סעיף 4.1.2.

5.1 מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים משימושים גובלים (במטרים)

מבנים לגידול בע"ח יהיו במרחק 50 מ' מקו בנין למגורים, לולי פיטום והודיים – במרחק 100 מ'.
מרחק מגבול דרך ותעלה – עפ"י תשריט.

עפ"י תכנית ג/12698 מרחק מדרך חקלאית / שטח פתוח – 2 מ. מרחק מחלקה שכנה – 1 מ'.

מכון רדיית דבש, בתי גידול לפטריות, בתי צמיחה ובתי רשת צל – במרחק 20 מ' ממגורים. בבתי
צמיחה מחוממים התנור במרחק 50 מ'.

מרחקים בין מבנים באותו שימוש ומבנים לשימושים אחרים - עפ"י הנחיות משרד החקלאות.

6.	הוראות נוספות
-----------	----------------------

6.1	בקשה להיתר בניה
------------	------------------------

6.1.1 מסמכים נדרשים :

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 5.1 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. 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 מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי גז ודלק, וכל מתקן אחר הכלול במבנה.

6.1.2 תנאים למתן היתר בניה :

- א. אישור האגודה החקלאית של נהלל שאין חריגה מהמיכסה לאותו סוג גידול בע"ח.
- ב. אישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ג. בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.
- ד. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.
- ה. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי – אקולוגי.
- ו. ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים :
 - א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 4.1.1.
 - ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו.
- ז. מבנים קיימים במרחק הקטן מהאמור בטבלה 5.1 לא ישמשו לגידול בע"ח וניתן להשתמש בהם לשימושים אחרים כגון : מחסן, מתבן.
- ח. מתן היתר בניה מכח התכנית מותנה בקבלת חוות דעת פקיד היערות ביחס לעצים בוגרים במידה וישנם כאלה בתחום הנחלה בה מוגשת הבקשה להיתר

6.2 הנחיות סביבתיות

- 6.2.1 כללי:**
- א) מטרתן של ההוראות שלהלן 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.
- 6.2.2 הגדרות:**
- פסולת חקלאית - פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, שפכים, תשטיפים וריפוד עמוק המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.
 - שפכים - מים ששימשו לשיטה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.
 - תשטיפים - נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.
 - 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.
 - חומרים מסוכנים - רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג – 1993.
- 6.2.3 הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, הבטים 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. 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 ו/או תעלות 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. ברפת חלב ובדיר צאן לחלב שפכי מכון החליבה השונים וחסר ההמתנה – ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק לאיכות הנדרשת עפ"י הנחיות תאגידי המים והביוב.
 8. פינוי פגרי יונקים ייעשה תוך 48 שעות, למעט פגרי רפת חלב ומפטמות שיפוונו באותו יום.

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 הלשלת.
4. בנחלות יהיו לולים מבוקרים עם טיפול בריח, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.
5. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ו/או תעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
6. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק. ניתן לאחסן בהקפאה. מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכליוי פגרי עופות – משרפות או בורות מוטמנים. פתרון כזה מחייב תאום עם השרות הווטרינרי.

ג. בתי צמיחה:

1. בבתי צמיחה המבוססים על מצע מנותק ייושמו טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.
2. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא, פרט להשקיית גידולים אחרים.
3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו באישור משרד החקלאות.

ד. 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 הדברה 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 ע הצעת נוסח (1/2001) של: "תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירי ליד מבנים), התשס"א – 2001".
4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגן את מי שנכנס אליו.
5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה ש 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.

ה. 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 יפוגו תוך 24 שעות (בשבתות ובחגים תוך 48 שעות) בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981) והוראות המוסדות המוסמכים.

ו. 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.

ז. 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.

6.2.4 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 – 3, ב' – 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.

6.3 עתיקות

- 6.3.1 א) השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2766/0 "סיפן, ח" י"פ: 1925 עמ" 1826 מיום: 10/06/1973; לא פורסם 6861/0 נהלל הינו/גם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ב) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ג) במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או 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 שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

ל.ר.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ל.ר.	תאריך:
נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	נהלל	570003368

עורך התכנית	שם: דפנה נבו	תאריך: 28/12/15
תאגיד / שם רשות מקומית: ל.ר.	חתימה: דפנה נבו	מספר תאגיד: ל.ר.

יזם בפועל	שם: ל.ר.	תאריך:
נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	חתימה: יזם	מספר תאגיד: 570003368

בעל ענין בקרקע	שם: ל.ר.	תאריך:
מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	מספר תאגיד: 500101761