

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-1016591

שינוי יעוד משטח חקלאי למבני משק - ג/26860



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/07/2023

להפקיד את התכנית

25/10/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט למבני משק להקמת דיר צאן, מחסן, מתבן, סככה, משרד ומבנה שירות. (היזם מגדל כ- 1000 ראשים).
השטח ממוקם במרחק כ- 2 ק"מ מכביש 70, וקיים בינוי בסביבת השטח הני"ל, יש לציין שקיימים לולים בקרבת השטח ששייכים לאותם בעלים.
התכנית נסמכת על גישה מדרך סלולה (מטרוקה) שמתחברת עם כביש 70 - הקיימת ברוחב 8 מ' מדרום. ומצפון למגרש.

היזם מחזיק בין 500-750 ראשי צאן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד משטח חקלאי למבני משק - ג/26860
מספר התכנית	מספר התכנית	263-1016591
שטח התכנית	שטח התכנית	14.928 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שפלת הגליל
קואורדינאטה X	213571
קואורדינאטה Y	751664

1.5.2 תיאור מקום

בשטחים חקלאיים, כ-2 ק"מ מערבית לכניסה הראשית לתמרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טמרה - חלק מתחום הרשות: תמרה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בשטחים חקלאיים, כ-2 ק"מ מערבית לכניסה הראשית לתמרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18573	מוסדר	חלק	21	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
13/12/2017		2258	7640	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 21904 התחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/21904



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנא חאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנא חאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים, ביוב וניקוז	12: 57 28/08/2023	מוחמד אבו אלהיג'א	28/08/2023	1		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	13: 49 17/07/2023	רנא חאג	17/07/2023	1		רקע	בינוי
לא	נספח נופי - הוראות	08: 54 11/10/2021	עלאא אבו ריא	11/10/2021	10		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - תשריט	08: 52 30/08/2023	עלאא אבו ריא	29/08/2023	1		רקע	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר	14: 48 21/02/2022	רנא חאג	21/02/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוחמד דיאב (1)			תמרה					ahmdd@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תמרה.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנא חאג	47887		פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-8161444	1534-8161444	rana.haj1@gmail.com
מים ביוב וניקוז	יועץ	מוחמד אבו אלהיג'א			כאוכב אבו אל-היג'א	(2)			1534-8550408	mohammad.abu.1985@gmail.com
נוף	יועץ	עלאא אבו ריא			סח'נין	(3)				ala@artlandscape.co.il
	מודד	איהאב טאהא	1258		כאבול	(4)				ih_123@inter.net.il

(1) כתובת: תד 756.

(2) כתובת: תד 717.

(3) כתובת: סח'נין.

(4) כתובת: כאבול, תד 147.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הקמת מבני משק - דיר צאן ומבנים נלווים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח חקלאי למבני משק .
2. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה .
3. קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	21



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון מפורט	14,928	100
סה"כ	14,928	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	14,928.49	100
סה"כ	14,928.49	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>- דיר צאן, מבנה לאכסון צאן הכולל סככת גידול, חצרות, מחסן ומתבן, סככה, משרד ומבנה שירות. לא יהיה במקום מכון חליבה.</p> <p>- מתקנים ליצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטו וולטאיים, אשר יוקמו על גגות המבנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סככת גידול :</p> <p>- תכנון סככת הגידול תאפשר חלוקה של העדר לקבוצות בהתאם לצרכים המשתנים ע"י מחיצות הפרדה מודולריות מותאמות לבע"ח .</p> <p>- צבע הגגות לא יהיה לבן או בוהק, ויהיה תואם לסביבה.</p> <p>- בשל רגישות הצאן לרוחות ולרטיבות יש לאפשר את סגירת הקירות הפונים לגשם ולרוח ע"י וילון או רפפות (לא סגירה קבועה) .</p> <p>- יש למגן את הדיר מפני חיות טרף באמצעות גדר היקפית שתצבע בגוון גמר הסככות ותהיה קלה בלבד .</p> <p>- מבנה הדיר יוגבה מפני הקרקע הטבעית , למניעת חלחול מים וכניסת מי נגר עילי .</p> <p>יבוצעו קורות בטון הקפיות למבנה .</p> <p>- רצפת החצר והמעברים יהיו מיוצבות וימנעו חלחול .</p> <p>- מרזבים ומזחלות : יש להתקין מרזבים ומזחלות שיאפשרו את ניקוז הגגות וימנעו מגע בין המים לבין הזבל , ויחברו למערכת ניקוז סגורה במשק, על מנת למנוע שלוליות מים, כניסת בע"ח, זבובים ויתושים .</p> <p>מתבן :</p> <p>פתחים : יש להגן על מבנה המתבן מפני גשם באמצעות קירות בצדדים הפונים לגשם . מומלץ להפנות את פתח הכניסה לכיוון עם פחות גשם.</p> <p>עמודי תמיכה : עמודי התמיכה יוגנו מפגיעות של כלי רכב</p> <p>רצפה : הרצפה תהיה גבוהה מהסביבה, ותהיה עשויה מבטון או אספלט . שיפוע הרצפה יעשה כלפי הפתח על מנת לנקז מים החוצה .</p> <p>קירות : הקירות בכיוון הגשם יכוסו בכיסוי מתאים.</p> <p>מחסן :</p> <p>מבנה סגור המשמש לאחסון כלים.</p> <p>סככה :</p> <p>מבנה מקורה בעל דופן אחת פתוחה לפחות, ומיועד לאחסון ואחזקת כלים חקלאיים וציוד חקלאי בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מבני משק	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	קו בנין (מטר)						
									מזרחי	צפוני-מזרחי	צפוני-מערבי	מערבי	מזרחי	מזרחי	מזרחי
6	1	6.6 (1)	34	34	34	14928	21	מבני משק	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי			



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8 מ' למתבן , מחסן 2.2 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
	<p>1. חגורות בטון : בהיקף המבנה/סככה יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח המבנה החוצה .</p> <p>2 . ניקוז נגר עילי :</p> <p>א. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך המבנה/סככה ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה המבנה/סככה כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי .</p> <p>ב. הנגר הנוצר על הגגות יופנה אל מחוץ למתחם באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי .</p> <p>3 . פרש (זבל) בעלי חיים :</p> <p>א. פרש בעלי חיים יפונה למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>ב. משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק . רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי. הפינוי יהיה לאחד מהיעדים הבאים :</p> <p>- מתקן טיפול בפסולת אורגנית המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה כגון : אתר מאושר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד / מחזור פסולת אורגנית.</p> <p>- לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתוכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה, או מי המורשה מטעמו, והחקלאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים .</p> <p>4 . פסדים ופגרי בע"ח: יטופלו ויפונו כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים.</p> <p>5. תכנון נופי :</p> <p>א . צבע הגג יתוכן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, או מי המורשה מטעמו, תוך העדפת צבעים בהירים תואמים לסביבה ולא לבן או בוהק.</p> <p>ב. תתוכנן נטיעת עצים/צומח בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>ג. תאורה תופנה אל תוך המתחם ולא כלפי חוץ .</p>



6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>שבירת מסת בינוי :</p> <p>- חלוקת המבנה או החזית למספר גושים.</p> <p>- עיצוב המבנה, הגדלת הגג בכדי להקטין נצפות של חזית.</p> <p>- נטיעת מקבצי עצים גבוהים לשבירת מראה החזית.</p> <p>צבע, גוון ובוהק :</p> <p>- שימוש בגווניים, צבעים ושילובי צבעים / גווניים המתאימים לסביבה (לדוגמא: חום, ירוק, בז', אפור).</p> <p>- יש להימנע משימוש בצבעים בוהקים ורוויים.</p> <p>- שימוש במצעים כהים / אספלט גרוס במשטחי תפעול.</p> <p>חזית חמישית גגות :</p> <p>- שימוש במשטחים לא ישרים, דוגמא: פח גלי או קשתיים לשבירת בוהק.</p>



<p>6.2</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- שבירת רצף הגג ע"י הגבהה מקומית. - שימוש בגגות "ירוקים" (מכוסי צמחיה). - שימוש בצבעים משתלבים בסביבה.</p> <p>נטיעות וגינון: - שימוש בעצים ושיחים ממינים מקומיים ובעלי דרישות השקיה ואחזקה נמוכות. - נטיעות הסתרה לבינוי ולעבודות העפר. - נטיעות בין מבנים לשבירת מסות בינוי. - שיקום מדרונות עפר ו / או חציבה ע"י צמחיה.</p>	
<p>6.3</p> <p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.</p>	
<p>6.4</p> <p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב בטבלת המרחקים של חברת החשמל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום הבקשה להיתר לפי הנחיות הועדה המקומית ו/או משרד החקלאות ופיתוח הכפר ו/או רשות הניקוז.</p>	
<p>6.6</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>חומרים מסוכנים: כל בקשה להיתר בניה עבור מבנה חקלאי בו נעשה שימוש בחומרים מסוכנים או אחסונם (כולל חומרי חיטוי, ריסוס והדברה, רעלים, דשנים, תרופות, דלקים, שמנים ועוד) תלווה בהצגת פתרונות לאחסון ואיסוף הפסולת במבנים מקורים, בעלי תשתית אטומה באזור תחום, נעול ומשולט, בהתאם לחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993 במידת הצורך הסדרת היתר</p>	

6.6	פיתוח סביבתי
<p>רעלים.</p> <p>פסולת מוצקה :</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תפרט את הדרך לאיסוף טיפול או אחסון וסילוק הפסולת המוצקה לסוגיה (ביתית, גושית, פגרים ופסדים וחומרים מסוכנים, תוך נקיטת כל האמצעים למניעת של גלישת הפסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח, בדרך ובתדירות שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה, או מי המורשה מטעמו, והגוף הסביבתי המוסמך של הרשות המקומית.</p> <p>זיהום אוויר :</p> <p>פליטת מזהמי אוויר בתפעול שוטף לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה/העסק, מעבר לריכוז המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב 1992 .</p> <p>מפגע נופי עקב עבודות עפר :</p> <p>כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הוועדה המקומית.</p>	



6.7	תנאים בהליך הרישוי
<p>- הליך הרישוי יכלול קבלת חו"ד מהמשרד להגנת הסביבה .</p> <p>- לא יינתן היתר בנייה למבנה חקלאי על קווי תשתיות ציבוריות קיימות ללא מתן פתרון חלופי.</p> <p>- לא יינתן היתר בנייה למבנה לגידול בעלי חיים בתחום רדיוס מגן א', ב' ו ג' לקידוחי מים ובארות.</p> <p>- הגשת בקשה להיתר בנייה תידרש בהצגת פרוגרמה חקלאית המפרטת את סך היקף הפעילות החקלאית של המבקש למשרד החקלאות.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו עד 10 שנים מיום אישורה.

