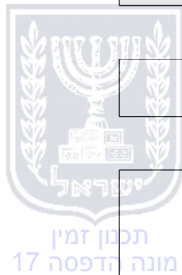


הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0347021

ג/22982, מושב דובב - שינויים במתחם למבני משק הצפון מזרחי



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
20/12/2017

להפקיד את התכנית
02/09/2018
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

א. רקע:

ע"פ תכנית ג/20422 התקפה, מתחם מבני המשק הצפון מזרחי של מושב דובב - אשר נבנה מזה עשרות שנים ע"י המוסדות המיישבים - מחולק לשלושה תאי שטח בהם מותרת הבניה: 201 (צפוני) ו-202 (דרומי) המיועדים להקמת לולים, ותא שטח 200 (מרכזי) המיועד להקמת מבני משק חקלאיים, מלבד לולים. קביעה זו נבעה מן הצורך לשמור על מרחק הצבה מזערי בין חוות לולים חדשות אשר מתפקדות כחוות נפרדות (לא מתוזמנות) מסיבות של בטיחות ביולוגית.

בעקבות החלטת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לאפשר גם שדרוג במקום של לולים קיימים בישוב - ע"פ בקשת מתיישבי מושב דובב - ולאור העובדה שלפני כשלושה עשורים המתחם המשקי הצפון מזרחי של הישוב הוקם במטרה להרחיק מטרדים מאזורי המגורים, הוכנה תכנית זו, אשר מטרתה הינה לאפשר שדרוג הלולים הקיימים באתר, בתנאי עמידה בדרישות וטרינאריות כגון איחוד שלושת תאי השטח המאושרים לתא שטח אחד, כאשר כל המתחם יתפקד כאזור גידול אחד.

הגובה המשוער של המבנים הקיימים: כ- 7.5 מ'. הגובה המרבי המותר לבניה ע"פ תכנית ג/20422 התקפה: 8.0 מ'. תכנית זו לא משנה את הגובה המרבי המותר לבניה.

ב. מבחינה פרוגרמטית:

- סה"כ השטח הבנוי בתחום התכנית: כ- 26,388 מ"ר הפרוסים על 53 לולים קיימים.

- סה"כ זכויות הבניה המאושרות באתר מכוח תכנית ג/20422 התקפה: 35,450 מ"ר.

- תכנית זו לא משנה את זכויות הבניה המאושרות, מאחר ובמסגרת שידרוג הלולים הקיימים במקום, תידרש בנייה נוספת שתאפשר בין היתר הגדלת השטח למטילה מ- 600 סמ"ר ברוטו ל- 750 סמ"ר ברוטו, הקמת חדרי שיקוע אבק, מחסני ביצים, הגדלת בליטות הגגות סביב המבנים ליעול הניקוז וכד'.

- לסיכום: מאחר ושתי חוות ההטלה שהוצעו במתחם במסגרת תכנית ג/20422 אמורות היו לתת מענה לכל המבנים הקיימים במתחם זה, לא מתייתרים לולים בחוות אחרות המאושרות מכוח ג/20422.

ג. פתרון לזבל העופות:

ינתן במסגרת תכנית 209-0271445 - מתקנים הנדסיים, הרחבת מט"ש והקמת מטפ"ח ברמת דלתון, אשר הוחלט לתת לה תוקף לאחורונה, הנמצאת בקרבת מקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4

ג/22982, מושב דובב - שינויים במתחם למבני משק הצפון מזרחי



209-0347021

115.848 דונם

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
קואורדינאטה X	239350
קואורדינאטה Y	773600

1.5.2 תיאור מקום

המתחם למבני משק הצפון-מזרחי בישוב דובב (הנמצא מערבית לכביש 899)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: דוב"ב

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14238	מוסדר	חלק		4-5

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / ד / 10
19/12/1995	980	4363	מבוקשת הקלה מתמ"א 22. יש המלצות מקק"ל ומועדה מחוזית.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
26/08/1976	2362	2247	בתאריך 31/7/2018 ולנת"ע אישרה הקלה בקו בניין של דרך אזורית מס' 899 מ- 80 מ' מציר רצועת הדרך ל- 31 מ' מציר רצועת הדרך, עבור ייעוד מבני משק במיקום הלול הקיים בצפון-מזרח, כמסומן בתשריט.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. תשריט מרקמים: שטח בנוי במרקם שמור משולב. תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות נופית-סביבתית גבוהה ושימור משאבי מים. במסגרת תכנית ג/20422 התקפה אושר נספח נופי-סביבתי.	כפיפות	תמא/ 35



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. תשריט ייעודי קרקע: חקלאיגוף כפרי פתוח. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר, למניעת זיהום מים ובעל חדירות גבוהה למשקעים.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 20422	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 20422.	7036	5555	10/05/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/01/2018	רודי ברגר	04/01/2018	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		משרד החקלאות ופיתוח הכפר	בית דגן	(1)		03-9485555	03-9485811	YochaiT@ moag.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 12.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		משרד החקלאות ופיתוח הכפר	בית דגן	(1)		03-9485555	03-9485811	YochaiT@moag.gov .il

(1) כתובת: ת"ד 12.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית זו כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס 1991 בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ronen@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

שדרוג לולי הטלה קיימים כאזור גידול אחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. יעוד שטח למבני משק.

ב. הקלה בקו בניין מדרג אזורית.

ג. הקלה משטח יער.

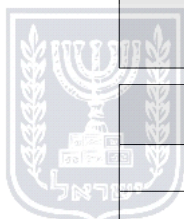
ד. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מבני משק	220	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	220
חורשה לשימור	מבני משק	220

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יער טבעי לטיפול	10,858	9.37
מבני משק	91,757	79.21
קרקע חקלאית	12,522	10.81
שטח ללא תכנית מפורטת	711	0.61
סה"כ	115,848	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	115,848.26	מבני משק
100	115,848.26	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>- לולים מבוקרים, מחסני ביצים, חדרי שירות לעובדים, חדרי בקרה, חדרי חשמל, מערכות שינוע, מתקנים להפחתת מטרדים פוטנציאליים, גדרות, שערים, מתקני שטיפה, דרכי גישה, משטחי עבודה, מעבירי מים, מכלי תערובת, נטיעות, מתקנים לאגירה ולמיחזור מים, מערכות השקייה, מכלי מים ומתקני תשתית (תאורה, מים, ניקוז), מתקנים הנדסיים, לרבות מתקנים לאצירה ולטיפול בזבל עופות, מתקנים לטיפול בפגרים ומתקנים לייצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטוולטאיים ע"פ דרישות תמ"א 10/ד/10/10 - תפקודם של כל הלולים יבוצע כאזור גידול אחד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא יוצבו לולי הטלה במרחק הקטן מ- 50 מטר מקו בניין למגורים הקבוע בתכנית תקפה או ליעוד קרקע המאפשר מגורים.</p> <p>2. המרווח המזערי בין לולי הטלה בחוות שונות לא יקטן מ- 300 מ'.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העיצוב האדריכלי בחווה לכל מבני הלולים יהיה אחיד. גווני הצבע יהיו אחידים לכל מבני הלולים בחווה וייעשה שימוש בחומרי גמר דומים ובמאפיינים אדריכליים, כגון גגות, קירות פתחים וכד'. אם הלולים יבנו בשלבים, הם יבנו על פי עיצוב אדריכלי דומה למבנים שנבנו בשלב מוקדם.</p> <p>2. קירות המבנה - יהיו סגורים באופן קבוע בפנלים מבודדים.</p> <p>3. בצביעת הלולים - לרבות גגות המבנים - ייעשה שימוש בגוונים בהירים המשתלבים בסביבה. ניתן לחפות את גג המבנה באדמה עבור גג ירוק. מוצע לערוך שילובים של 2 צבעים במבנה עצמו.</p> <p>4. לא יותר שימוש בצבעים בולטים, בוהקים ורוויים. שבירת בוהק משטחי גגות וקירות יושג ע"י שימוש במשטחים לא ישרים כגון פח גלי או דוגמת קורדורוי.</p> <p>5. מומלץ שגגות הלולים יהיו קשתיים לשם השתלבות מירבית בנוף.</p> <p>6. מתקני האכלה (סילו) ומיכלי מים יצבעו בגוון המתאים לסביבה, כדוגמת מבני הלולים.</p> <p>7. מתקנים ומערכות נלוות ישולבו באופן אינטגרלי בעיצוב המבנים.</p> <p>8. מומלץ כי ייעשה שימוש בחומרים ממוחזרים ובחומרים מקומיים בפיתוח השטח.</p> <p>9. מבנה הלול:</p> <p>א. רצפת המבנה.</p> <p>- רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה מבטון או מאספלט. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ- 7-10 ס"מ לשנייה. הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה, והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול.</p> <p>- כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצא/ים מבוקרים.</p> <p>ב. חגורות בטון. בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים ובהתאם לשיפועי הלול, כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.</p>

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית. ב. בתוך 8 חודשים מיום תחילת תוקפה של החלוקה החדשה, יגיש יו"ר הוועדה המקומית שבתחומה אושרה תוכנית החלוקה החדשה את תשריט החלוקה לרישומה בפנקסי המקרקעין.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש. ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מ'- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אירי מבודד (כא"מ) 2 מ'- ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו-20 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו-35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל- י. ארון רשת 1 מ'- יא. שנאי על עמוד 3 מ'- <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי</p>



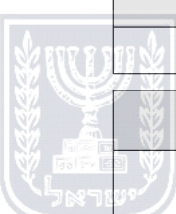


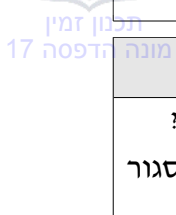
חשמל	6.3
<p>חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ז. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ח. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ט. שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>ביוב.</p> <p>1. שפכים סניטאריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק. נפח המיכל יהיה בהתאם למס' העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים, המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחילחול.</p> <p>2. השפכים ממיכל האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית בהתאם ובכפוף להוראת כל דין ולדרישת כל גוף ו/או רשות מוסמכת.</p> <p>3. לפני שטיפת הלול וחיטוי, ינוקה הלול מכל לכלוך ואבק ביסודיות רבה, ובכלל זה: רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו בשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול כמתואר להלן, כאשר מומלץ להכין מראש תשתית המתאימה למתואר דלהלן:</p> <p>- מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.</p> <p>- השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי בטון או פלסטיק. נפח המיכל יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח, ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.</p> <p>- השפכים ממיכל האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>4. כל בקשה להיתר בניה לחוות לולים שתוגש מכוחה של תכנית זו, תכלול תאור פתרון מלא לסילוק שפכים/תשטיפים בהתאם למפורט בנספח המים וביוב של תכנית ג/20422. כל סטייה מהאמור בנספח טעונה אישור בכתב של המשרד להגה"ס ומשרד הבריאות.</p> <p>5. תינתן עדיפות לפתרון ביוב, כולל מי שטיפות, המתבסס על חיבורם למערכת ביוב מרכזית. בכל מקום שבנספח מים וביוב של תכנית ג/20422 מוצע פתרון מקומי, ניתן לבצע במקומו חיבור למערכת ביוב מרכזית.</p> <p>6. מערכות הולכה וטיהור שפכים יבוצעו באופן שימנע את זיהום המים העיליים ואת זיהום מי התהום, ככתוב בנספח המים והביוב המחייב של תכנית ג/20422.</p> <p>7. ביצוע קווי תשתית לחוות ייעשה בתיאום ופיקוח רטי"ג לצורך הגנה על ערכי טבע ונוף.</p>	



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>8. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוט.</p> <p>ניקוז.</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>2. חל אישור לחדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. מניעת חדירת מי הנגר תעשה ע"י הגבהת הלול או ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>3. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. מונה הדפסה 17 תכנון זמין</p> <p>הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעית. לחילופין ניתן להאריך את הגג ב- 1 מטר לפחות אל מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת ניקוז הטבעי והכל בהתאם ובכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. שטיפת הלולים לעת החלפת להקה תבוצע לאחר ניקוי יבש וקפדני של הלול.</p> <p>מים. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חיבור החווה לרשת המים האזורית, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.</p> <p>תברואה.</p> <p>1. זבל העופות יפונה מהלול למכולה - אשר תשמש כשלב ביניים עד להגעתה ליעד הסופי - שתוצב סמוך ללול, בתוך שטח החווה. המכולה תהיה מקורה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. המכולה תפונה עם מילויה לאתר הסילוק כשהיא מכוסה. הצבת מכולה כאמור תהיה תנאי להיתר בניה.</p> <p>2. זבל יפונה רק ליעד מאושר ובשיטות המאושרות ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון: א. אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מיחזור פסולת אורגנית. ב. מתקן להפקת אנרגיה מזבל עופות ברמת החווה הבודדת, ובתנאי שיעמוד בכל הדרישות למניעת ריחות, זיהום אוויר וזיהום מי תהום בהתאם לדרישות המשרד להגה"ס.</p> <p>3. בתנאים למתן היתר בנייה תיקבע דרישה להצבת מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.</p> <p>4. פגרי העופות יסולקו בשיטות הבאות, כמפורט בפקודת בעלי חיים-פסדים 1981: א. פינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר. ב. כילוי בסיד במכלים אטומים בהתאם להנחיות האגף. תוצרי הכילוי יפנו לאתר פסולת מאושר. ג. קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. הפגרים יסולקו בתום כל מדגר לאתר סילוק פסולת מאושר. המיכלים לאצירת פסדים יהיו מגודרים למניעת כניסת בעלי חיים. אסור להטמין פגרי עופות בסמוך ללולים.</p> <p>5. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי זבובים ובעלי חיים מזיקים לרבות הדברה, פעולות נקיון, הצבת מלכודות, שימוש בחומרים המונעים התפחות זחלי זבובים וניטור.</p>	
<p>6.5</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או</p>	

	ניהול מי נגר	6.5
	<p>לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לשינוי ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	6.6
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים עצים כ- "עץ לשימור", או כ- "קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר עקירה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. הוראות נוספות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר עקירתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ'. שטח זה, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחמו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לעצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	6.7
	<p>סטיה ניכרת</p> <p>שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית יהווה סטיה ניכרת.</p>	6.8
	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. יוקמו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	6.9
	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג ? 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו ? 1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד להגנת הסביבה. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת 	6.10



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד''). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>3. מפגעי אבק וריח.</p> <p>א. כל לול ייבנה עם חדר שיקוע אבק, שמידותיו ייקבעו בהתאם לנתונים הטכניים של הלול ועל-פי הנחיות יצרן המפוחים, על-מנת לקבל יעילות מקסימלית של עבודת המפוחים.</p> <p>ב. יעשה שימוש בטכנולוגיה לייבוש זבל: AIR MIXER או וילונות לייבוש הלשלת.</p> <p>ג. במטרה למנוע מפגעי ריח, מערך פינוי הלשלת מהלול ומהאזור לאחר הטיפול יהיה לפחות בתדירות של פעמיים בשבוע (במידה וידרש פינוי מהלול ומהחוה).</p> <p>4. פירוק ופינוי אסבסט. פירוק ופינוי חלקי לולים הבנויים מאסבסט יבוצעו באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.12</p>
<p>1. קבלת טופס 4, אכלוס מבנה והפעלת הלולים בתחום התכנית, יותרו רק לאחר גמר ביצוע התשתיות הצמודות לחווה והשיקום הנופי, וקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית כי תכנית השיקום, לרבות דרכי גישה והתשתיות בוצעו בהתאם להיתר הבניה שניתן.</p> <p>2. תנאי לקבלת טופס 4 ולאכלוס המבנה הינו פינוי כל פסולת בנייה מהחוה וסביבתה לרבות מערומי עפר שנצברו עקב עבודות הקמת החווה.</p> <p>3. תנאי לקבלת טופס 4 ולאכלוס המבנה יהיה אישור השלמת ביצוע תוכנית השיקום ע"י אדריכל נוף, אישור המשרד להגנת הסביבה שכל דרישותיו הסביבתיות מולאו, אישור משרד הבריאות לעמידה בכל התנאים התברואיים ואישור של משרד החקלאות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. כללי:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה ותנאי שיקבע בהיתר הבנייה הוא חובת המבקש לעמוד בהוראות התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (אחזקת מטילות), ככל שתהיינה בתוקף, ובהוראות תנאים לרשיון עסק של המשרד להגנת הסביבה - גידול בעלי חיים (לולים), פריט 3.1 א' מתאריך 6.6.2011, " ובהתאם לגרסה המעודכנת ביותר של מסמך זה.</p> <p>ב. עד למועד כניסתו לתוקף של התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (הגנה על בעלי חיים) (גידול והחזקת מטילות) על בקשה להיתר ללול סוללה, יחולו ההוראות הבאות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - השטח למטילה לא יפחת מ- 750 סמ"ר ברוטו. - גובה התא לא יקטן מ- 45 ס"מ, בחלקו הנמוך ושטחו לא יקטן מ- 2,000 סמ"ר. - רוחב המעבר ביו שורות הסוללות לא יקטן מ- 90 ס"מ. - הגובה בין קומת הסוללות הראשונה לרצפה לא יקטן מ- 35 ס"מ. - שיפוע הרצפה לא יעלה על 14% או 8 מעלות. <p>ג. בקשה להיתר תכלול חתך ותכנית עקרונית של הלול.</p> <p>ד. עד לכניסתו לתוקף של התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (אחזקת מטילות), על בקשה להיתר</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

ללול מעוף (Aviary), יחולו ההוראות הבאות כדלקמן:

- השטח למטילה לא יפחת מ- 1,111 סמ"ר ברוטו.
- כמות מפלסי התאים לא תעלה על 4 מפלסים.
- גובה התא לא יקטן מ- 45 ס"מ בחלקו הנמוך.
- רוחב המעבר בין שורות הסוללות לא יקטן מ- 100 ס"מ.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת חו"ד חיובית ממשרד החקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2. נספח בינוי. לכל בקשה להיתר יצורף נספח בינוי, פיתוח ושיקום נופי, הכולל עצים לשימור ו להעתקה אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.

3. עצים בוגרים.

א. בנספח הבינוי, הפיתוח והשיקום הנופי יסומנו מיקומם של העצים הקיימים ואופן שילובם במערך התכנון.

ב. לבקשה להיתר יצורף תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים להעתקה ולשימור, יערך סימון הגידור וסימון העצים המיועדים לשימור, בסמוך לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע עבודות.

ג. העתקה של עצים בתחום התכנית תעשה על-פי הנחיות פקיד היערות ועל-פי כל דין. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות להעתקה של עצים בתחום התכנית.

4. עבודות עפר.

א. לבקשה להיתר יצורף נספח בו יפורטו עבודות העפר הנדרשות ויפורט הפתרון המוצע לעודפי עפר.

ב. בנספח עבודות העפר הנ"ל יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות עפר, ויסומן גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים, אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל - געת.

5. שיקום נופי.

א. שיקום נופי לדרכי גישה. תנאי לביצוע עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לחוות הוא אישור נספח שיקום המפרט פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ולמדרונות לחציבה ולמילוי ונספח נטיעות לשיקום. נדרש שיקום נופי לדרכי גישה ומתקני תשתית.

ב. עבודות החציבה יעשו בחציבה "פראית" הכוללת זיזים ובליטות בפני הסלע כמצע לצמחייה טבעית אשר תשקם את המצוקים.

ג. מדרונות החציבה שבקצה/גבול החווה יחופו באדמה מקומית עשירה בזרעים עבור "צביעת" המדרונות בגוון אדמה ועבור מילוי זיזי הקרקע באדמה כמצע לקליטת זרעי בר.

ד. לנספח עבודות העפר יצורף חתך המראה סוללות עפר להסתרת חזיתות הלולים במידת האפשר.

ה. משטחי התפעול, עליהם יבנו הלולים, יהיו ברוחב של 3 מטר מסביב למבנה והגימור שלהם יהיה בגוון לא בוהק. על מצעי גיר אשר מטבעם לבנים, תיושם שכבה עליונה של חומר כהה כדוגמת חול מחצבה בזלתי.

ו. דרכי גישה יהיו ברוחב מינימלי הנדרש לתפעול החווה ובגימור בגוון לא בוהק.

ז. קווי המים יהיו תת-קרקעיים.

ח. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים

ובינוניים ולאורך הגדר ישולבו נטיעות כחלק מהשיקום הנופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

ט. קירות התמך וקירות הפיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי. הגובה המירבי של קירות התמך יהיה עד 5 מ'.

י. ערימות חישוב קרקע, אם ישנן, ישארו במקום לצורך גינון.

יא. לבקשה להיתר בנייה יצורף נספח שיקום בו יסומנו עצים לשימור ועצים להעתקה, מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות.

יב. ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ולמניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית מסביב לחווה. בין הלולים לא יהיו נטיעות כלל.

יג. יערכו נטיעות הסתרה מסביב לחוות. ינטעו עצים גבוהים לשבירת רצף המבנים בחזיתות וינטעו עצים בוגרים בהיקף של 50% לפחות מכלל העצים. כן יבוצעו נטיעות למרגלות מצוקי חציבה ועל המדרונות להסתרת מדרונות החציבה ומבני הלולים.

יד. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד ודילול במידת הצורך.

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

6. תשתיות ומערכות. א. תאורה (תאורת בטחון) - תמוקם על המבנים באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. כיוון התאורה יהיה כלפי פנים החווה בעוצמה נמוכה. מיקוד התאורה מחוץ ללול לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי. ב. מערכת כיבוי אש - בהתאם לדרישות שירותי כבאות. ג. תשתיות נוספות, אם ידרשו, יהיו תת קרקעיות. ד. מערכות אוורור במבנים - יהיו באמצעות מאווררים שואבים. פליטת האויר תכלול מערכת שיקוע ריחות ואבק, מערכת ערפול ומערכות אחרות עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ה. קווי התשתיות לחוות יבוצעו בתיאום ופיקוח רט"ג לצורך הגנה על ערכי טבע ונוף.

7. תברואה וסביבה. פתרון ישים לטיפול בזבל עופות הינו תנאי הכרחי למתן היתר בנייה ללולים. 8. צומת כניסה לשוב. לא יוצא היתר בנייה ע"פ תכנית זו אלא לאחר אישור חב' נתיבי ישראל לתכניות לתכנון מפורט (ניקוז, תאורה ועוד) של צומת הכניסה מדרך מס' 899 וניתוק כל החיבורים הקיימים לאורך דרך מס' 899 המובילים לתכנית. 9. הגנת הסביבה. תנאי למתן היתר בניה ו/או איכלוס, בחינת עמידת הלולים הקיימים בתנאים הסביבתיים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.15

תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.

ב. בעל היתר בניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי למתן היתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

ד. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.16	חומרי חפירה ומילוי
	<p>א. היתר בנייה יינתן לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ד. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התוכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>



6.17	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>

6.19	בטחון ובטיחות
	<p>א. מכשול זה אינו דורש סימון יום/לילה.</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למשרד הבטחון.</p>



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

