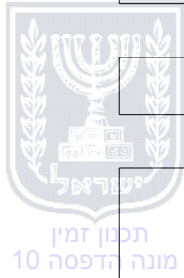


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 209-0647131**

**שינוי יעוד קרקע למבני משק- מושב אביבים- ג/24355**



**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי מרום הגליל**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/12/2018

להפקיד את התכנית

19/06/2019

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 יעודי קרקע מקרקע חקלאית למבני משק לצורך הסדרת לולים קיימים והקמת לול חדש. התכנית ממוקמת בצמוד לכביש 899 פינת כביש מס' 7 מול קיבוץ יראון. במקום דיר צאן שקיבל היתר בניה ונבנה. לפני אכלוס המבנים ובהתייעצות עם משרד החקלאות לגבי כדאיות כלכלית של המיזם, הומלץ לייעד את המבנים ללולי גידול פרגיות. התכנית הנוכחית, מטרתה היא להפוך את המקום לחוות לולים. צורתה וגודלה של התכנית, נעשה בתאום מלא עם משרד החקלאות ובהתאם לדרישותיו: גודל מרבי של הקו הכחול 12 דונם. התבקשו להוציא מהתכנית את הדרך גישה, חצי מהדרך הראשית ואת השטחים הירוקים שהיו בגרסתה הראשונית.

למשרד החקלאות הוצגו שלושה חלופות של התכנית עד שנבחר את החלופה הנוכחית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי יעוד קרקע למבני משק- מושב אביבים-ג/24355

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

209-0647131

מספר התכנית

12.032 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 242300

קואורדינאטה Y 776950

**1.5.2 תיאור מקום** בצמוד לכביש 899 פינת כביש מס' 7 מול קיבוץ יראון**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: אביבים

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה בצמוד לכביש 899 פינת כביש מס' 7 מול קיבוץ יראון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 14287    | מוסדר   | חלק           |                     | 32                |

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 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                             | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 21904          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו. | 7640               | 2258                    | 13/12/2017 |
| משצ/ 46           | החלפה   | תכנית זו מחליפה את התכנית מש"צ 46.                                                    | 3759               |                         | 18/04/1990 |



**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 |          |                     |             | רוזה דיאמנט |                   |                            | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | רוזה דיאמנט |                   | תשריט מצב מוצע             | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 25/06/2018  | רוזה דיאמנט | 08: 53 18/02/2019 | נספח בינוי                 | לא                  |
| מים            | מחייב | 1: 500   | 1                   | 14/02/2018  | מאהר אלשאער | 09: 02 18/02/2019 | מים וביוב- תכנית תנוחה     | לא                  |
| מים            | מחייב | 1: 1     | 8                   | 14/02/2018  | מאהר אלשאער | 14: 22 23/01/2019 | נספח מים וביוב- פרשה טכנית | לא                  |
| ניקוז          | מנחה  | 1: 1     | 10                  | 23/02/2018  | מאהר אלשאער | 14: 24 23/01/2019 | נספח ניקוז- פרשה טכנית     | לא                  |
| ניקוז          | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 23/02/2018  | מאהר אלשאער | 09: 03 18/02/2019 | נספח ניקוז-תכנית תנוחה     | לא                  |
| סביבה ונוף     | מנחה  | 1: 1     | 25                  | 18/09/2017  | שרון שחר    | 09: 07 18/02/2019 | נספח נופי- סביבתי לתב"ע    | לא                  |
| סביבה ונוף     | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 28/01/2019  | שרון שחר    | 09: 09 18/02/2019 | נספח נופי-חתכים מצב מוצע   | לא                  |
| סביבה ונוף     | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 28/01/2019  | שרון שחר    | 09: 10 18/02/2019 | נספח נופי-חתכים מצב קיים   | לא                  |
| סביבה ונוף     | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 28/01/2019  | שרון שחר    | 09: 13 18/02/2019 | נספח נופי-תכנית מצב מוצע   | לא                  |
| סביבה ונוף     | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 28/01/2019  | שרון שחר    | 09: 13 18/02/2019 | נספח נופי-תכנית מצב קיים   | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                   | 13/05/2018  | רוזה דיאמנט | 13: 11 25/06/2018 | מצב מאושר                  | לא                  |

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                |
|-------------|-----|----|------------|-------------|--------|------|-----|------------|------------|----------------------|
|             | אחר |    |            | מושב אביבים | אביבים | (1)  |     | 04-9979815 | 04-9979815 | bma2014bma@yahoo.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. מעלה יוסף 25150.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד    | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|------|----|------------|-------------|--------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| פרטי |    |            | מושב אביבים | אביבים | (1)  |     | 04-9979815 | 04-9979815 | bma2014bma@yahoo.com |

(1) כתובת: ד.ג. מעלה יוסף 25150.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתכנית כלולה קרקע בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג         | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד    | ישוב      | רחוב | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל                   |
|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-----------|------|-----|------------|-------------|-------------------------|
| אדריכלית    | עורך ראשי   | רוזה דיאמנט | 36648      | יהלום בגליל | נשר       | התמר | 14  | 04-8210569 | 04-8207635  | diamant.galil@gmail.com |
| מהנדס       | יועץ תשתיות | מאהר אלשאער | 6523024    |             | מגידל שמס | (1)  |     |            | 072-2446451 | m@m-eng.co.il           |

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|-----------|---------------|----------|--------|---------|-----|------------|------------|-----------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | נימר פקרי | 887           |          | חורפיש | (2)     |     | 04-9575306 | 04-9572282 | fikrymoded@gmail.com  |
| אדריכל נוף     | יועץ נופי | שרון שחר  | 71855         |          | שימשית | שחם (3) | 11  | 04-6010577 | 04-6550651 | shalands@zahav.net.il |

(1) כתובת: מגידל שמס. ת.ד. 107. רמה"ג 12438.

(2) כתובת: ת.ד. 979, חורפיש.

(3) כתובת: ת.ד. 374 - שמשית 17906.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 חוות לולים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד הקרקע:

- מאזור חקלאי למבני משק .

קביעת השימושים ביעודי קרקע.

קביעת הוראות וזכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מבני משק  | 200     |
| דרך מוצעת | 201     |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד       | מ"ר       | אחוזים |
|------------|-----------|--------|
| אזור חקלאי | 12,032.45 | 100    |
| סה"כ       | 12,032.45 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת | 102.58    | 0.85         |
| מבני משק  | 11,929.87 | 99.15        |
| סה"כ      | 12,032.45 | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מבני משק                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <b>שימושים</b><br>מיועד להקמת מבני משק, לולים, חדרי שירות לעובדים, משרד הנהלה, מחסן כללי לצידוד, מבני עזר, מתקנים נלווים כגון משטחי עבודה, שבילי גישה, מיכלי מים ותערובת, תעלות ניקוז ומעברי מים.<br>שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית יהווה סטייה ניכרת.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b><br><b>א</b><br><b>אדריכלות</b><br>בבקשות להיתר בנייה יסומנו חומרי גמר של המבנים.<br>המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן התואמים את התקנים הישראליים.<br>מבנה הלול:<br>1 רצפת המבנה<br>1.1. רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה מבטון או מאספלט. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ-10 (7-) ס"מ לשנייה. הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה, והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול.<br>1.2. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצא/ים מבוקרים.<br>2. חגורות בטון<br>2.1. בהיקף הלול יבנה חגורות בטון בגובה מתאים ובהתאם לשיפועי הלול, כדי למנוע זבל משטח הלול החוצה.<br><b>הוראות פיתוח</b> |
| ב     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.2   | דרך מוצעת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b><br>א. מעבר לכל כלי רכב.<br>ב. מעבר תשתיות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b><br><b>א</b><br><b>דרכים</b><br>אסורה כל בניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות | גובה מבנה -<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא שטח) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                                              | גודל מגרש<br>(מ"ר)   | תאי שטח                  | שימוש              | יעוד              |
|------------------|------------|----------------------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|
|                  |            |                                              |                      |                          |                                              |                      |                          |                    |                   |
| קדמי             | אחורי      | צידי- שמאלי                                  | צידי- ימני           | מעל הכניסה<br>הקובעת     | גובה מבנה -<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא שטח) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) | גודל מגרש<br>(מ"ר) | גודל מגרש<br>כללי |
| 3                | 3          | 3                                            | 3                    | 1                        | 7.5                                          | 40                   | 40                       | 40                 | 11929.86          |
|                  |            |                                              |                      |                          |                                              |                      |                          | 200                | מבני משק          |

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

הערה ברמת הטבלה:

א. מרחק בין לולים לפי הנחיות משרד החקלאות: 12 מ'.

ב. הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הקיים או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

ג. גובה מיכלי מים ותערובת לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע המתוכננת.

ד. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ שטחי הבנייה ישמר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו: תאום תכנית הגשה להיתר בניה עם נספחי התב"ע המחייבים (כגון: נספח מים וביוב).

תנאי לכל בניה ופיתוח מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית בינוי הכוללת דרכים, מים, ניקוז, חשמל, על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

**6.2 סביבה ונוף**

המלצות לשיקום הנופי ולמזעור השפעות על הסביבה כוללת יצירת חיץ של צמחיה גבוהה בשטח החווה. הוספת שורות של ברושים בתוך שטח החווה, כמו גם תוספת ועצים רחבי עלים בהשלמה לעצים הקיימים בשטחים הסמוכים.

גידור ותיחום המתחם:

התיחום ההיקפי של החווה יהיה על ידי גדר רשת.

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

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה 2016 או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר). תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.4 חלוקה ו/ או רישום**

לא תבוצע כל עבודות פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

**6.5 חשמל**

א. תנאי למתן היתר בנייה 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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן      מציר

הקו

א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'



| חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6.5 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאו עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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 תשתיות יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>                                           |     |
| ביו, ניקוז, מים, תברואה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6.6 |
| <p>1. מים: תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה חיבור לרשת המים האזורית, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין. על קו מי השתייה למתחם הלולים יסומן אמצעי למניעת זרימת מים חוזרת מסוג מז"ח.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ניקוז, מים ושפכים:</p> <p>א. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה על ידי הגבהת הלול, או על ידי בניית סוללת עפר או על ידי חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>ב. הנגר הנוצר על גגות הלולים יפונה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחלופין, ניתן להאריך את הגג ב-1 מטר לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת ניקוז הטבעי.</p> <p>ג. שפכים סניטרים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או מפלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ-5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.</p> <p>ד. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוט.</p> <p>ה. לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלוליות עומדות, ותוך מניעת</p> |     |

## 6.6

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואתיים אחרים.

ו. מי השטיפה ינקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי שטיפה ולממשק השטיפה. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינקזו אל מערכת הביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק, שנפחו יהיה בהתאם לכמות מי הטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.

2.1 מערכת ניקוז מוצעת:

א. בתוך שטח בתכנית מוצעות תעלות ניקוז רדודות מבטון בצמוד לכל לול בשני הצדדים, התעלות יקלטו את מי הנגר מגגות הלולים. בקצה כל תעלה מוצע צינור בקוטר 250 מ"מ שיחצה את רחבת התפעול ויתחבר לתעלה חיצונית מוצעת בצד המזרחי.

ב. בהיקף השטח מוצעות תעלות מגן מעפר אשר יקלטו את מי הנגר שמגיעים מחוץ לשטח ויזרימו אותם עד לתעלת מוצא.

ג. במוצא השטח מוצעת תעלת עפר אשר תקלוט את מי הנגר שטח התכנית ומסביב לה ותתחבר אל תעלה ראשית סמוכה קיימות בצמוד לכביש 8967.

ד. מודגש כי מבנה הלול יתוכנן בצורה שתמנע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול.

ה. ניקוז פנימי בתוך הלול לרבות מי שטיפה יבוצע ע"י תעלות פנימיות אל מיכלי אגירה אטומים תת קרקעיים שיפזרו ע"י ביובית.

ו. קטרי הצנרת ומידות התעלות יהיו בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.

א. לפני שטיפת הלול וחיטוי, ינוקה הלול, בניקוי יבש, 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 תברואתיים אחרים.

ב. שטיפת לול תתבצע אחרי כל מחזור גידול עופות.

ג. היעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו הנוזלים עד לסילוקם במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק. נפח המיכל לא יהיה קטן מ-10 מ"ק. המיכל יפונה אחרי כל שטיפה. גודל המיכל המדויק ונפחו יגזר מכמות השימוש במים שתעשה לשטיפת לול.

ד. השפכים ממכל האיגום יסולקו ע"י ביובית למערכת מאושרת לטיפול בשפכים בהתאם ובכפוף להוראות כל דין ולדרישת כל גוף ו/או רשות מוסמכת.

ה. תינתן עדיפות לפתרון ביוב כולל מי שטיפות, המתבסס על חיבור למערכת ביוב מרכזית. בכל מקום שבנספח המים והביוב מוצע פתרון מקומית ניתן לבצע במקומו חיבור למערכת ביוב מרכזי.

במידה ויתאפשר בעתיד חיבור הביוב למערכת הולכת ביוב מרכזית, יותקנו מפריד מוצקים סטטי לפי חיבור מי השטיפה למערכת הביוב.

ו. משרד הבריאות/ או המשרד להגנת הסביבה יהיו רשאים לדרוש, בכל עת, את חיבור המתחם למערכת הביוב המרכזית, אם וכאשר יתברר להם שכמות השפכים הנוצרים במקום גדולה משמעותית מהאמור בנספח הביוב או אם לא יבוצע ע"י היזם פינוי מסודר של מי השפכים יאגרו במיכלי אגירה מקומיים למתקן טיפול מאושר.

ז. הקמת משרדים ו/או מבנה השירותים עבור העובדים באתר יחייב קבלת אישור של משרד הבריאות והקמת מיכל איגום נפרד עבור המבנים הנ"ל.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>6.6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> |
| <p>ח. יש לנקות היטב את הלול בשיטה יבשה (ללא שימוש במים) בטרם תבוצע שטיפה במים המכשירה אותו לקליטת להקה חדשה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |
| <b>6.7</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> |
| <p>4. איסוף ופינוי פסולת</p> <p>א. פסולת מוצק: תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתרי בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיבטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ב. פסולת חקלאית:</p> <p>1. זבל העופות יפונה מהלול למכולה אטומה ומכוסה שתוצב ללול.</p> <p>2. בלולי רפד (לולי פטם, הודים ורביה בהם גדים העופות על הרצפה, ובהם מצטברת הלשלשת על רצפה) הזבל יפונה אל מכולה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. לאחר מלויה, המכולה תשונוע מידית אל אתר הסילוק ישהיא מכוסה. בלולים חדשים בהם הלשלשת מפונית באמצעות סרט נע, תוצר מכולה סמוך ללול. המכולה תפונה עם מלויה לאתר סילוק כשהיא מכוסה.</p> <p>3. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון:</p> <p>3.1. אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית.</p> <p>3.2. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור על ידי המשרדים להגנת הסביבה והבריאות, ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.</p> <p>4. האחראים על הלול ידווחו למשרד להגנת הסביבה על אופן סילוק הזבל, ויציגו מסמכים רלוונטיים.</p> <p>5. האחראים על הלול יציבו מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.</p> <p>6. פגרי העופות יסולקו השיטות הבאות, כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים- פסדים 1981:</p> <p>6.1. פינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר.</p> <p>6.2. כילוי בסיס במכלים אטומים בהתאם להנחיות האגף. תוצרי הכילוי יפוננו לאתר פסולת מאושר.</p> <p>6.3. קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.4. הפגרים יסולקו בתום כל מדגר לאתר סילוק פסולת מאושר.</p> |                                 |
| <b>6.8</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>הוראות פיתוח</b>             |
| <p>בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחנייה, כניסות למערכות תשתית, גידור.</p> <p>עבודות העפר תהיינה מצומצמות ככל הניתן.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |
| <b>6.9</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>תקשורת</b>                   |
| <p>קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |



|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.10</b> | <b>ניהול מי נגר</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|             | <p>1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>3. בתחום הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>6.11</b> | <b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|             | <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>6.12</b> | <b>פסולת בניין</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|             | <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>6.13</b> | <b>פיקוד העורף</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|             | <p>פיקוד העורף-תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>6.14</b> | <b>פיתוח תשתית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|             | <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> |

|             |                                                                                                      |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.15</b> | <b>שרותי כבאות</b>                                                                                   |
|             | קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה. |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.16</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי לקבלת היתר בניה : ביצוע טיפול נופי.</li> <li>2. תנאי להיתר בניה להקמת מבנים חקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות.</li> <li>3. חוו"ד המשרד להגנת הסביבה וחוו"ד המשרד בריאות .</li> <li>4. תנאי להיתר בניה היה הגשת תכנית מפורטת של הלול, לרבות תאור ופרוט ממשק העבודה, פינוי זבל, נהלי ניקוי ושטיפה, לאישור רשות המים תחום כנרת.</li> <li>5. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה חיבור לרשת המים האזורית, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.</li> </ol> |

|             |                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.17</b> | <b>תשתיות</b>                                                                                                                                                                                                       |
|             | תאורה (תאורה בטון)- תמוקם על מבנים 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. |

|             |                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>6.18</b> | <b>היטל השבחה</b>                                                     |
|             | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. |

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| <b>7.</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|-----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|  |                                                  |
|--|--------------------------------------------------|
|  | זמן משוער לביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה. |
|--|--------------------------------------------------|