

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0673707

הקמת מבנה משק מבנה לול מטילה צפונית ישוב יאנוח



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
27/03/2019

להפקיד את התכנית
01/12/2019
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

בתכנית ממוקמת צפון כפר יאנוח בגוש 18718, באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח לפי תמ"מ/2/9 יעודי קרקע. התכנית מציעה להקמת מבנה משק מבנה לולי מטילה. (המועצה לענף הלול אשרה מכסה לייצור ביצי מאכל בהקף של 500000 ביצים ו 2000 פרגיות), ומאושרת ע"י משרד החקלאות. תחום התכנית כולל את חוות ההטלה המוצעת, דרכי גישה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבנה משק מבנה לול מטילה צפונית ישוב יאנוח

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

255-0673707

מספר התכנית

10.962 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

225134 קואורדינאטה X

766070 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון כפר ינוח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יאנוח-ג'ת - חלק מתחום הרשות: ינוח-ג'ת

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
18718	מוסדר	חלק		16-18, 20-22, 39, 41
18719	מוסדר	חלק		159
18720	מוסדר	חלק		1, 131

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאח מולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאח מולה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 32 30/04/2019	עלאא אבו ריא	30/04/2019	14		מנחה	סביבה ונוף
לא		23: 21 05/11/2019	סמאח מולה	10/10/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		10: 31 06/11/2019	עלאא אבו ריא	23/05/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	עצים בוגרים	22: 34 05/11/2019	עלאא אבו ריא	23/05/2019	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		22: 34 05/11/2019	סמאח מולה	20/05/2019	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מעלה הגליל	מעיליא	(1)		04-9979659	04-9972730	sallam2008@gmail.com
	פרטי	סלימאן נזאל		ינוח-ג'ת	ינוח-ג'ת	(2)		04-9972635	04-9972635	zhran0912@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. מעלה הגליל.

(2) כתובת: ת.ד. 371.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאח מולק		חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377		hitzhaglil@gmail.com
מהנדס	יועץ נופי	עלאא אבו ריא	1019833		טירת כרמל	(1)		04-6790520		Rayaala@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סעיד סעב	762		ינוח-ג'ת	(2)		04-9967141	04-9967141	saidsaab7@gmail.com

(1) כתובת: טירה כרמל.

(2) כתובת: ינוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
איכלוס	הכנסת להקת מטילות למנה לול.
איכלוס מלא	הכנסת 80% ממספר המטילות המירבי המותר בחווה, ע"פ השירותים הוטרינריים במשרד החקלאות.
חוות הטלה	תא שטח המיועד להקמת לולים המותאמים לדרישות הרפורמה בעוף ההטלה, בין אם הם לולי סוללה ובין אם לולי מעוף, ולשימושים הנלווים הנדרשים.
לול מבוקר	לול בו מותקנת מערכת לבקרת אוורור, טמפרטורה ולחות ותנועת אוויר אליו וממנו היא מבוקרת.
לול מעף	מבנה לול להחזקת מטילות ביצי מאכל, המכיל שורות תאים פתוחות במס' מפלסים ורצפה מרופדת, המטילות יכולות לנוע בחופשיות בין התאים ובין השטח המרופד שבין השורות.
לול סוללה	מבנה לול להחזקת מטילות ביצי מאכל, המכיל שורות של סוללות המכילות תאים נמס' מפלסים.
רשימת איכלוס מחייבת	רשימת החקלאים השותפים להקמת הלול בחווה.

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

קביעת שטח להקמת חוות לולי הטלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדרת שימושים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- 2- קביעת הוראות למתן היתר בניה.
- 3- קביעת הוראות נופיות וסביבתיות בתחום התכנית.
- 4- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי להקמת לולי הטלה, תשתיות הנדסיות ודרכים.
- 5- קביעת זכויות והוראות בניה,

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

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	3, 1
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	4
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	3
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	3
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,047.02	9.47
שטח ללא תכנון מפורט	10,014.8	90.54
סה"כ	11,061.82	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,046.97	10.09
דרך מוצעת	2,874.27	27.70
קרקע חקלאית	6,453.82	62.21
סה"כ	10,375.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****קרקע חקלאית****4.1.1****שימושים**

שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות:

שטח זה ישמש להקמת מבנה חקלאי - לולים מטילות, מבנה מקרר.

חצרות פתוחות (מגודרות).

מחסן ביצים.

מתקן טיפול בזבל עופות.

אזורי אחסנה לתכשירים רפואיים, חומרי הדברה, ניקוי, חיטוי, דלקים וכו'.

חדר מכונות וכו'.

מבני שירות: משרדים, חדר אוכל, שירותים סניטריים, מקלחות, מיכל אשפה ופסולת, מיכל

תערובת, מיכל מים שתייה, מבנים לאחסון (חומר רפד), לכלים חקלאיים, לקומפוזיציה.

מתקן ואמצעים לטיפול וסילוק של פגרים.

שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

4.1.2**הוראות****אדריכלות**

א

צבע המבנה:

המבנה לרבות החזית החמישית יצבע בצבעים התואמים את צבעי הסביבה ולא בצבע לבן או צבעים בוהקים.

גדרות: גידור האתר יהיה בגדר רשת ולא בגידור אטום.

מבנה הלול:

הלול יתוכנן ויבנה בהתאם להמלצות מקצועיות של משרד החקלאות, ובאופן שיבטיח תנאי יבוש מרביים של הרפד ו/או הלשלשת (בלול הודים), ותמנע פגיעה בערכי נוף (על ידי כל סוגי הלול).

רצפת הלול:

1- רצפת הלול תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה מבטון או מאספלט. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ 10-7 ס"מ לשניה, הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה, והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול.

2- כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.

חגורות בטון:

בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים ובהתאם לשיפועי הלול, כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.

מתקן פוטו וולטאי:

תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאים על גג הלול עפ"י התקנות הקובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבנייה מתקן פוטו וולטאי (מערכת ליצור חשמל מאנרגיה סולארית) בתנאים הבאים:

א. ההתקנה בהתאם לתקן ישראלי מס' 62548.

ב. המתקן יוקם על גג מבנה שהוקם כדין. המבנה הוא בעל גג משופע- המתקן ייבנה ככל שניתן

4.1	קרקע חקלאית
	<p>בצמוד לשיפוע הגג מבלי לבלוט מקצוות הגג ויורחק לא פחות מ 50 ס"מ מקצוות הגג.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1- עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה. 2- בתכנון מפלס מבנה הלול יש לאזן במידה האפשר בין כמות המילוי לחפירה ע"מ לצמצם מצבים מיותרים של עודפי חפירה. 3- שפכי בניה/ חפירה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית. 4. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה. ינטעו עצים גבוהים, עצים מומלצים: עצי זית, ברוש, אלון ואלה, חרוב מצוי, יש להגיש שרשימת הצמחייה לא תכלול מינים פולשים ומתפרצי כגון אורן ואיקליפטוס. 5. קירות פיתוח וקירות תמך, אם ישנן, יהיו מאבן בדוגמא פראית בעלת גוון פטינה טבעי. או בגמר טיח כורכרי ע"ג קירות מבטון. 6. גג מבנה הלול וחזיתותיו יעוצבו בצורה אחידה שמשתלב עם הסביבה. ולהימנע בלהשתמש בחומרים לא אופייניים למקום ומלצבוע בצבעים בוהקים. מומלץ לצבוע בגוון ירוק בהיר. 7. משטחי התפעול, עליהם ממוקמים מבני המשק, יהיו בגימור ובגוון לא בוהק. כגון שכבה עליונה של חומר כדוגמת חול מחצבה בזלתי, אספלט גרוס, משטחי בטון בסמוך למבנה הלול. ומשטחי אספלט לצורך תפעול. 8. הגדר ההיקפית תצבע בגוון גמר מבנה הלול. 9. תאורה: תמוקם על המבנים באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. כיוון התאורה יהיה כלפי פנים החווה בעוצמה נמוכה. מיקוד התאורה מחוץ למבנה לול לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>נחיות נופיות:</p> <p>יש לשקם ככל שיידרש, את קו עבודות הפיתוח בגבול עם הסביבה הקיימת. בתום עבודות הפיתוח, תשתל צמחייה בגבול האזור המפותח. במסגרת הפיתוח הנופי, ישולבו נטיעות עצים כמפורט בסעיף זה.</p> <p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>את מתקני התערובת ואת מיכלי המים יש לצבוע בצבע בגוון אפור מט למניעת נצנוץ. בחומרי הגמר של המבנה והגגות יש להשתמש בצבעים וחומרים שישתלבו ככל הניתן בצבעי הסביבה וימנעו נצנוץ - מומלץ להשתמש בגווני אפור מט. יושקע מאמץ מכסימאלי בכך שגבהי מסד הביניים ודרך הגישה ישאפו ככל הניתן</p> <p>תנאים למתן היתר בניה ופיתוח תשתית:</p> <p>1- אישור משרד להגנת הסביבה לתוכנית הבנוי, בדבר הטמעת הנושאים הסביבתיים והתכנון הנופי, מיום המבנים מפלסי הבניה, צבע המבנים ותוכנית פתוח הסביבה 2- פתרון לאיסוף שפכים וניקוז השטח. 3- סימון מקומות שתילה / נטיעה.</p>



4.1	קרקע חקלאית
	4- אישור משרדים : חקלאות, בריאות ואיכות הסביבה . 5- חדר טרנספורמציה, מאצרה, מתקן איסוף שפכים, יותר בתחום קו בניין.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתית מדרכות, גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך . תכנון דרכים ראשיות או עורקיות ילווה בנספח אקוסטי ונופי .
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתית מדרכות, גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך . תכנון דרכים ראשיות או עורקיות ילווה בנספח אקוסטי ונופי .
4.3.2	הוראות
א	דרכים הדרך הגישה למגרש תהיה ממצעים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
6	(1) 6	(1) 6	(1) 6	1	6	44		סה"כ שטחי בניה 1600	100	1500	3673	קרקע חקלאית

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

הערה ברמת הטבלה:

גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

לא יוצבו לולי הטלה במרחק קטן מ-50 מטר מקו בניין למגורים הקבוע בתכנית תקפה או מקו בניין ביעוד קרקע המאפשר מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 6 מטר למבנה לול ו 3 מטר למבנים חקלאים אחרים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן תעודת גמר**

תנאי למתן טופס 4 :

- 1- אישור בכתב מהמשרד להגנת הסביבה שכל דרישותיהם במכתב זה מולאו .
- 2- ביצוע התכנון הנופי - שתילה ונטיעות .
- 3- על בעל הלול ומפעילו לקבל רשיון לניהול עסק לגידול ואחזקת בעלי חיים , רשיון העסק יכלול תנאים לתפעול הלול מהמשרד להגנת הסביב .

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**איכות הסביבה**

טיפול בפגרים : יבוצע אך ורק בהתאם לפתרונות שמאושרים בכתב ע"י המשרד להגנת הסביבה .

- 1- סילוק הפגרים לתוך מיכלים טמונים יעודיים , שמאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות ומלווים בחברת אחזקה , פינוי וחיטוי של המיכלים .
- 2- אחסון במיכלים עם סיד או זבל עופות ופינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר .
- 3- אחסון הפגרים במקפאי ופינויים בעת הצורך , לאתר פסולת כאשר הם קפואים .

איסוף פגרים :

איסוף הפגרים יעשה בהתאם לנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות בתחום התכנית .

אזור הלול , כולל אזור איסוף הפגרים , יגודר באופן שתימנע כניסת טורפים .

איכות אויר , מניעת מטרדי ריח ואבק :

1- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לטיפול בריחות שתכלול הפחתת המטרד לרבות



שימוש בחומרים סופחי אמוניה / או מערכת ניטרול ריחות, ע"י המשרד להגנת הסביבה, התכנית תבוצע אם ייווצרו מטרדים לישובים הסמוכים ולסובבים.

2- הלולים המוצעים נמצאים במרחק של כ-120 מ' דרומית לתחום ישוב כפר ורדים. לאור סמיכות הלולים למגורים, יש לנקוט באמצעים המיטיביים למניעת ריח ורעש.

3- אוורירי מבני הלולים יופנו לכיוון דרום, הרחק מהמגורים הסמוכים.

שפכים סניטריים :

במידה ובשטח החווה שירותים ו/או מטבחון, היוצרים שפכים סניטריים הם יחוברו למערכת הביוב האזורית או למיכל שיפונה בעת הצורך, באישור הרשות המקומית.

חיטוי לולים :

חיטוי הלול יתבצע בחומרים מותרים ובהתאם לתקנות החומרים המסוכנים (שימוש התכשירים ליד מבנים) - התשס"ה - 2005.

ניקוז מי שטיפה :

1. 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.

2. בלולים יופנה הנגר הנוצר על גגות הלול ים אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, ניתן להאריך את הגג ב 1 - מטר לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת הניקוז הטבעי.

3. שפכים סניטריים הומאניים 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 למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ 5 - מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוטין.

4. לפני שטיפת הלול וחיטויו ינוקה הלול מכל לכלוך ואבק ביסודיות רבה, ובכלל זה: רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה (ראה תמונה 1). (מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול כמתואר בסעיפים 7 - 6 ו 5. מומלץ להכין מראש תשתית המתאימה למתואר בסעיפים 7 - 6 ו 5.

5. 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.

6. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק. נפח המיכל יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה, ובאופן שתימנע גלישה לסביבה.

המתקן יתוחזק באופן בטוח, ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.

7. השפכים ממכל האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.





<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>חומרים מסוכנים ודלקים : חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, 1996 - ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ג 1993 - התשנ"ג יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד . דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה 110%אטומה בעלת נפח אצירה של לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'י. יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. או : ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 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 : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : _____ מהתיל מציר הקו הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן _____ 3.0 מ' קו חשמל נמוך - תיל חשוף</p>	<p>6.7</p>

קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד ק"י- תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33ק"י- כבל אוויר מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
קו חשמל מתח עליון -160 ק"י	20.0מ'
קו חשמל מתח עח-עליון 400ק"י	35.0מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5מ'
כבל חשמל מתח גבוה	0.3מ'
כבל חשמל מתח עליון	בהתאם עם חברת חשמל
ארון רשת	1מ'
שנאי על עמוד	3מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב .

לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברום.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף



<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. חיבורהלולים למערכת מי השתיה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) התשנ"ב 1992</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה במקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.</p> <p>תברואה: 1- לא יינתן היתר הניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. 2- סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 3- לא יינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר שיובטח מקום למאצרות האשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>* באזור א 1, כמסומן במפה מס' 2, תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. * בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדרים ויעשה שימוש בחומרי נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה. ג. מקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ה. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	

<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p> <p>פסולת חקלאית</p> <p>1. זבל העופות מהלול למכולה שתוצב סמוך ללול. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים.</p> <p>2. בלולי רפד (לולי פטס, הודים ורביה בהם גדלים העופות על הרצפה, ובהם מצטברת השלשלת על הרצפה), הזבל יפונה אל מכולה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. לאחר מילוייה, המכולה תשונוע מיידית אל אתר הסילוק כשהיא מכוסה. בלולים חדשים, בהם השלשלת מפונית באמצעות סרט נע, תוצב מכולה מכוסה סמוך ללול. המכולה תפונה עם מילוייה לאתר הסילוק כשהיא מכוסה.</p> <p>3. משטח התפעול יהיה צמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול, ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ אטומה ל ס"מ לשנייה. הרצפה תהיה עשויה מבטון או מאספלט, ומותאמת 10-7 לפעולות הניקוי.</p> <p>4. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון:</p> <p>א. אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית. ב. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתוכנית שתוגש מדי שנה לאישור על ידי המשרד להגנת הסביבה, ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים. ידווחו האחראים על הלול למשרד להגנת הסביבה על אופן 5. על פי דרישה, סילוק הזבל, והם יציגו מסמכים מתאימים. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות.</p> <p>6 המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת. פסדים פגרי העופות יסולקו כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים 7, כגון: 1981 א. פינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר.</p> <p>ב. כילוי בסיד במיכלים אטומים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. תוצרי הכילוי יפונו לאתר פסולת מאושר.</p> <p>ג. קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. שרפה במשרפה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. כל שיטה שתאושר על ידי מנהל השירותים הווטרינריים.</p>	<p align="center">6.12</p>
<p align="center">פיתוח תשתית</p> <p>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 קו 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 הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	<p align="center">6.13</p>

<p>6.13 פיתוח תשתית</p>	<p>6.13</p>
<p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p>6.14 שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>קבלת התייחסות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית ע"פ דרישות סעיף 3.3 בתוכנית ג/21904, תוכנית זו תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- לא ינתן היתר בניה למבנה חקלאי ללא הבטחת נגישות בכלי רכב באמצעות חלקת דרך רשומה, באמצעות זיקת הנאה. 2- תכנית פיתוח המגרש הכוללת גבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה. 3- גדר, שטחי גינון נוי וחניה, יש להקצות רצועת מינימלי של 1 מ', לגינון בצמוד לגדר לצורך שתילה ונטיעות. 4- עיצוב וחזות המבנים. 5- תכנית ניקוז וביוב מאושרים ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. 6- פינוי הפסולת והגרוטאות הנמצאות מתחום המגרש. 7- לא ינתן היתר בניה למבנים בתחום התוכנית, אלא בכפוף לאישור רשות הבריאות. 8- תנאי להיתר בניה, הגשת תכנית נטיעות ותנאי לאכלוס, ביצוע תכנית הנטיעות. 9- תנאי להיתר הוא המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. 10- בשטח יהיה רק מבנה חקלאי וכל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת מהתכנית. 11- תנאי להוצאת היתר בניה מכוחה, הוא הריסת המבנים החורגים מגבולות התכנית. 	
<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.16	חומרי חפירה ומילוי
	<p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.17	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15