

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0940403

ג/26217, איילת השחר - חוות לולים



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

03/02/2021

להפקיד את התכנית

02/09/2021

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

מטרת התכנית הינה הרחבת חוות הלולים שממזרח לקיבוץ אילת השחר לצורך הקמת שישה מבני לולים, במסגרת המגמה של הוצאת מבני לולים מתוך הישוב. לקביעת שטח התכנית קדם תהליך של בחינת חלופות בשיתוף המשרד להגנת הסביבה ורטי"ג, ובסופו נבחר שטח צמוד לשטח המיועד למבני משק בתכנית ג/18463 שבו מתוכננים ארבעה לולים, והוא נמצא בסמוך לשני לולים קיימים בשטח ביעוד חקלאי מיוחד לפי תכנית ג/8703.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/26217, איילת השחר - חוות לולים

ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0940403

28.029 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 הגליל העליון

255270 קואורדינאטה X

770037 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממזרח לקיבוץ איילת השחר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: אילת השחר

נפה צפת

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
13783	מוסדר	חלק		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. 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 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21904
09/01/1989	1187	3612	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5553 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/5553
11/09/2012	6383	6471	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/18463 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/18463



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמר גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמר גלעדי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	15: 46 21/03/2021	עלי סבאג	21/03/2021	14		מנחה	ניקוז
לא	חתכים לביוב	15: 47 21/03/2021	עלי סבאג	21/03/2021	1	1: 100	מנחה	ביוב
לא		13: 17 25/03/2021	תמר גלעדי	25/03/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט ניקוז	15: 52 21/03/2021	עלי סבאג	21/03/2021	1	1: 100	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	15: 52 21/03/2021	עלי סבאג	21/01/2021	1	1: 100	מנחה	תשתיות
לא		13: 22 09/03/2021	תמר גלעדי	09/03/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ אילת השחר	אילת השחר	(1)		04-6932111		ceo@ayelet.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ אילת השחר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ אילת השחר	אילת השחר	(1)		04-6932111		ceo@ayelet.org.il

(1) כתובת: קיבוץ אילת השחר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558239		tzafontichnun@mami.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמר גלעדי		גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	שדה נחמיה		04-6996959		tamar@gaa.co.il

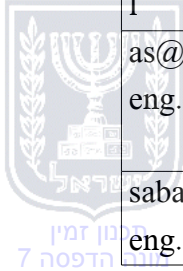


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	רון אייל	121162	גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	(1)		04-6996959	04-6996919	ron@gaa.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ	עלי סבאג	38888	חרמון מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(2)		077-8123334	072-2765147	as@hermon-eng.com
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג	קרית שמונה	(3)		04-6959844	04-6959844	sabag@sabag-eng.co.il

(1) כתובת: שדה נחמיה ד.נ. גליל עליון.

(2) כתובת: איזור תעשייה צפוני.

(3) כתובת: אזור תעשייה צפוני.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 מזרחית לקיבוץ איילת השחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
2. קביעת זכויות, הוראות ושימושים מותרים.
3. קביעת הנחיות עיצוב ובינוי אדריכלי.
4. קביעת הוראות לפיתוח, כולל תשתיות הנדסיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	3
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	2
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	886	3.16
קרקע חקלאית	27,143.2	96.84
סה"כ	28,029.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,131.1	4.04
קרקע חקלאית	26,898.1	95.96
סה"כ	28,029.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	לולים, דרכי גישה, משטחי תיפעול, מעבירי מים, גדרות שערים, מתקנים וקווי תשתית הנדסית, איגום ופינוי שפכים סניטריים ומתקנים פוטו וולטאיים. גינון ונטיעות, מערכת השקיה ומרכיבי ביטחון ובטיחות.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה מתקנים פוטו וולטאיים יותרו על גגות מבנים וחניות בלבד.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. לבקשה להיתר יצורף נספח בו יפורטו עבודות העפר הנדרשות ויפורט הפתרון המוצע לעודפי עפר. 2. בנספח עבודות העפר הנ"ל יסומן גבול העבודה (קו הדיקור) לכלים מכניים, אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת. 3. הלול יבנה ויתוכנן בהתאם להמלצות מקצועיות של משרד החקלאות, באופן שיבטיח תנאי יבוש מרביים של הרבד ו/או השלשת ותמנע פגיעה בערכי נוף. 4. תותר גדר רשת לא אטומה בלבד, שתהיה יעילה לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים. 5. בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח המבנה החוצה. 6. רצפת הלול תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה בטון או אספלט, הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.
ג	עיצוב אדריכלי 1. העיצוב האדריכלי בחווה לכל מבני הלולים יהיה אחיד. גווני הצבע יהיו אחידים לכל מבני הלולים בחווה. 2. לא יותר שימוש בצבעים בולטים, בוהקים ורוויים כגון לבן בוהק, אדום, צהוב וכו', אלא בצבעים שישתלבו עם הסביבה. שבירת בוהק משטחי הגגות והקירות יושג ע"י שימוש במשטחים לא ישרים כגון פח גלי. 3. מתקני האכלה (סילו) ומיכלי מים יצבעו בגוון המתאים לסביבה, כדוגמת מבני הלולים. 4. מתקנים ומערכות נלוות ישולבו באופן אינטגרלי בעיצוב המבנים.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, תאורה, שילוט, נטיעות וגינון.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. אסורה כל בניה או שימוש פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקה של הדרך. 2. יותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. 3. לא יונח בתוך תוואי הדרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות

דרך מוצעת	4.2
האחראית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
					עיקרי								
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת	1	6.6 (1)	36	9700	9700	26898	3	מבני משק	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:

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

ב. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למתקנים כגון מכלי תערובת ומכלי מים יותר גובה של 8 מ'.

(2) כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

השטח המסומן בתשריט 3796/0 "צפא תל אל" י"פ: 4318 עמ" 3964 מיום: 13/07/1995 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. כל עבודה בתחום השטח 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), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על יד היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**איכות הסביבה**

הלולים יבנו ויתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

1. בשלב התכנון יש להציג תכנון נופי בהיקף החווה על מנת ליצור הגנה ממטרדי ריח, אבק ורעש, ולצמצם את נצפות המבנים מהסביבה. יש להציג את התכנון הנופי בבקשה להיתר לאישור היחידה הסביבתית גליל עליון.
2. מניעת מטרדים:
 - א. זיהום אור - תאורה היקפית תהיה מינימלית ותופנה פנימה, אל מתחם הלולים, למניעת זיהום אור בסביבה. כמו כן, יש להציג תכנון תאורה בבקשה להיתר לאישור היחידה הסביבתית גליל עליון.
 - ב. ריחות - המאווררים יתוכננו כך שהאוויר שייצא מהלולים יופנה לכיוון מזרח. במקרה של מטרדי ריח היזם מחויב לפעול למניעת המטרד ולספק פתרון אשר יהיה מקובל על מהנדס המועצה האזורית או המשרד להגנת הסביבה.
3. חומרים מסוכנים ודלקים -
 - א. 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.
 - ב. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת 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 וכיו"ב). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
 4. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג)

איכות הסביבה	6.3
<p>לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>5.טיפול בפסולת:</p> <p>א.משטחי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם.</p> <p>ב.זבל העופות יפונה מהלול למכולה אטומה ומכוסה או כל מתקן פסולת שיאושר במסגרת ההיתר, שתוצב בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם מבני המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.</p> <p>ג.הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה כגון: אתר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית או לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.</p> <p>ד. האחראים על הלול ידווחו למשרד להגנת הסביבה על אופן סילוק הזבל ויצגו מסמכים רלוונטיים.</p> <p>ה. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.</p> <p>ו. אין להטמין פגרי עופות בסמוך ללולים, השמדת עופות תעשה באתרי הטמנה וקומפוסטציה מאושרים או במתקני כילוי.</p> <p>ז. פגרי עופות כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים פסדים 1981.</p> <p>6. גגות הלולים יתוכננו באופן המיטבי לצורך הקמת מערכות סולאריות עליהם והמערכות יותקנו בהקדם האפשרי (במידה ולא יתקבל סירוב מחברת חשמל לישראל).</p>	

חשמל	6.4
<p>א.תנאי למתן היתר 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.</p> <p>ב.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב: תנאי למתן היתר בניה הינו אישור על חיבור לקו מים ובאישור מהנדס המועצה, משרד הבריאות ורשות המים "תחום כנרת".

ביוב

1. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מייגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.

2. המערכת להובלת שפכים תהייה סגורה, אטומה לחלחול וע"פ כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד 2014.

3. יש למנוע גלישת שפכים ותשטיפים מזוהמים אל מחוץ ללול.

4. לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלולית עומדת כדי למנוע התפתחות מזיקים תברואיים.

5. תשטיפי הלול ינוקזו למערכת הביוב דרך מפריד מוצקים סטטי ולאחר מכן ינוקזו לבור שאיבה ממנו ישאבו לקו ביוב ראשי.

א. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.

ב. השפכים ייאגרו עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ-5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול שפכים.

ג. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.

6. לא תותר הרחקת שפכים תעשייתיים, דלקים ושמינים למערכת הביוב האזורית.

7. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, רשות המים - "תחום כנרת", קולחי גליל עליון והגורמים המוסמכים לכך.

8. בבקשה להיתר יש לפרט את מתקני הקדם לטיפול בביוב.

9. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

10. בשלב הבקשה להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון איסוף וסילוק השפכים, של מכלול המבנים והשימושים, בהיבט של מניעת זיהום סביבה ומקורות מים לאישור תחום כנרת - רשות המים.

11. לתכנון המפורט יצורף אישור קולחי גליל עליון לחיבור אל מערכות איסוף שפכים קיימות, ולכך שהן בעלות כושר הולכה הידראולי מתאים לקליטת התוספות המבוקשות.

ניקוז

1. יש לקרות את כל האזורים המזהמים. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה 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.

2. הפניית מי גשם נקיים מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

3. תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה

	6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>המקומית, ובאישור רשות ניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת. 4. מניעת זיהום מים: מערכות הולכה וטיהור שפכים יבוצעו באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן ההיקוות של הכינרת ואת זיהום מי התהום. 5. בשלב ביצוע העבודות בנחל חצור יש לתאם עם נציג רשות הניקוז בשטח.</p> <p>מים</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. 2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור לקו מים ובאישור מהנדס המועצה, משרד הבריאות ורשות המים "תחום כנרת".</p> <p>תברואה</p> <p>1. זבל העופות יפונה מהלול למכולה מקורה שתוצב סמוך ללול. ריצפת ודפנות המכולה יהיו אטומים. זבל העופות יפונה רק ליעד מאושר ובשיטות המאושרות ע"י המשרד להגנת הסביבה. 2. פסדים - פגרי העופות יסולקו כמפורט בפקודת בע"ח-פסדים 1981, על תיקוניה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. המכלים לאצירת פסדים יהיו מגודרים למניעת כניסת בע"ח, אסור להטמין פגרי עופות בסמוך ללולים. השמדת עופות תבוצע באתרי הטמנה מאושרים או במתקני כילוי. 3. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה גליל עליון והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. 4. מיכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחילחול, ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. 5. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>6.6</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. 2. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית וכן הסדרת מוצאי הניקוז אשר יתואמו עם רשות ניקוז כנרת. 4. הנגר העילי, למעט בשטח מבני המשק עצמם, יופנה לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 5. בתחום התכנית יהיו שטחים פתוחים, הנמוכים מסביבתם, שישמשו לחלחול, החדרה והשהייה של מי הנגר העילי. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	<p>6.7</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית יהווה סטיה ניכרת.</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפיתרונות המיגון במגרש.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.10</p>
<p>1. בשטח התכנית ישולבו גינון ונטיעות, במיוחד בהיקף התכנית, כאמצעי לצמצום נצפות האתר. הצמחייה תישתל עם גמר עבודות הבינוי והפיתוח (לפני קבלת תעודת גמר) והיא תשלב שיחים ועצים לצימוח מהיר וגבוה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת החיץ הנופי בשולי המתקן באישור מהנדס הוועדה המקומית, היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה. 2. תימוך הקרקע: קירות תמך או מסלעות יתוכננו בגובה מקסימלי של 2 מטר. במקרה של הפרש גובה גדול יותר תפוצל התמיכה לשני קירות שביניהם תהיה רצועה מגוננת ברוחב של 2 מטר לפחות.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.11</p>
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז ו/או קו ביוב 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 הוועדה המקומית. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. 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. 4. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.12</p>
<p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.13</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>6.14</p>
<p>תנאי למתן תעודת גמר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור המשרד להגנת הסביבה שהלול נבנה בהתאם לדרישות הסביבתיות. 2. אישור משרד החקלאות. 3. אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. 	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בנייה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת מקורות, ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות, ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו הפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית.</p> <p>2. בשלב הבקשה להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תוכניות מפורטות של פתרון איסוף וסילוק השפכים, של מכלול המבנים והשימושים, בהיבט של מניעת זיהום סביבה ומקורות מים לאישור רשות המים תחום כנרת. לתכנון המפורט יצורף אישור קולחי גליל עליון לחיבור אל מערכות איסוף שפכים קיימות, ולכך שהן בעלות כושר הולכה הידראולי מתאים לקליטת התוספות המבוקשות.</p> <p>3. בתום השימוש על היזם לפרק/להרוס את המבנים ולהחזיר את השטח לקדמותו ולקבל אישור ממשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה של מערכת ניקוז תת קרקעית או עילית עד למוצא הניקוז בנחל דישון לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביטוח להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת תשתית חריגה. ככל שמתוכננים מבנים בדרגת חשיבות א (בהגדרת תקן 413) ומבנים רגישים, ההתייחסות תכלול ביצוע סקר תגובת-אתר ספציפי.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים, אגרות), (טיפול בפסולת בנייה), 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 יכלו הוראות המחייבות מיחזור 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>	

חומרי חפירה ומילוי	6.16
<p>ב. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
היטל השבחה	6.17
היטל השבחה ייגבה על פי דין.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישור התכנית.

