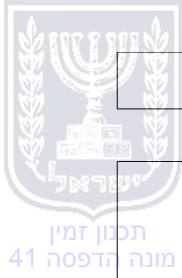


הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0892067

כרם בן זמרה - חוות לולים ושמורת טבע - ג\26186



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/02/2022

להפקיד את התכנית

09/02/2023

תאריך יו"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

תכנית להקמת חוות לולי הטלה בהתאם לרפורמה בענף ההטלה שמקדם משרד החקלאות, אשר מטרתה להביא למודרניזציה של משקי ההטלה בישובי המועצות האזוריות מרום הגליל, מעלה יוסף ומבואות החרמון, אשר מתמחות בייצור ביצי מאכל. התכנית כוללת הרחבת חוות ההטלה הנמצאת מדרום למושב כרם בן זמרה וכן 2 חוות מוצעות נוספות, ודרכי הגישה אליהן. בנוסף כולל תחום התכנון את שטח הישוב הקיים מאחר והפעלת החוות המוצעות מותנית בפינוי לולים קיימים בתוך שטח המושב.

חישוב כמות חוות ההטלה הנדרשות:

כיום במושב 82 בעלי נחלות המגדלים 246,000 מטילות. (מרביתן בלולים בתחום המושב וצמוד לבתי המגורים) תכנון זמין
41 מגרשים יקבלו מעמד של בעלי נחלות עם אישור התב"ע המקודמת ליישוב ויקבלו מכסות לסה " כ 123,000 נה הדפסה 41

מטילות. סה"כ המכסות הנדרשות לכלל הישוב: 123 בעלי נחלות (3000 מטילות כל מכסה) שהן כ- 369,000 מטילות. בראיה עתידית ובהתאם להנחיות משרד החקלאות הוחלט על הקמת 4 חוות שיתופיות, שבכל חווה כ-20 מגדלים.

עפ"י הנחיות משרד החקלאות יש צורך בשטח של כחצי דונם לכל מכסה. בשלב ראשוני נערכה בחינת 9 חלופות מיקום, מהן נבחרו 4 מיקומים. תכנית זו מתייחסת לשלושה מבין המיקומים שנבחרו. בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 09.02.2022 תקודם החווה הרביעית (חווה 3) בהתאם להתקדמות התכנית להרחבת אזור התעשייה דלתון.

בנוסף מציעה התכנית הרחבת שטח שמורת הטבע כרם בן זמרה בכ- 63 דונם, בהתאם לתיאום בין רשות הטבע והגנים והישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית כרם בן זמרה - חוות לולים ושמורת טבע - גא26186

ומספר התכנית

מספר התכנית 209-0892067

שטח התכנית 960.320 דונם

1.2

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	מרום הגליל
קואורדינאטה X	244200
קואורדינאטה Y	770200

1.5.2 תיאור מקום

שטחים חקלאיים במשבצת מושב כרם בן זמרה, מדרום למושב, ושטחי שמורת טבע בן זמרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: כרם בן זמרה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כרם בן זמרה

שכונה משבצת חקלאית כרם בן זמרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14037	מוסדר	חלק		1
14105	מוסדר	חלק		1
14264	מוסדר	חלק	6	1-2, 4-5, 7-8, 10
14266	מוסדר	חלק	2	1, 3, 5, 13, 15
14267	מוסדר	חלק	2-14, 18-24, 26-29	1, 15-17, 25
14268	מוסדר	חלק		1-2, 4-5
14269	מוסדר	חלק		8, 23
14270	מוסדר	חלק		4, 7
14271	מוסדר	חלק	3	1-2, 5, 8, 15-17

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
תמא/ 35	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 1 / 35	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 673	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 673 בתחומה של תכנית זו.	1378	1901		20/07/1967
ג/ 5746	החלפה	תכנית זו מסמנת מבנים להריסה בתחום תכנית ג/ 5746 ואינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 5746.	4146	29		23/09/1993
ג/ 9528	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9528. הוראות תכנית ג/ 9528 תחולנה על תכנית זו.	4996	3080		25/06/2001
ג/ 11065	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11065 בתחומה של תכנית זו.	4933	385		16/11/2000
ג/ 12428	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12428 בתחומה של תכנית זו.	5120	217		15/10/2002
ג/ 12564	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	5137	746		10/12/2002

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2005		1112	5359	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13291. הוראות תכנית ג/ 13291 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13291
22/07/2009		5041	5979	תכנית זו מסמנת מבנים להריסה בתחום תכנית ג/ 14736 ואינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14736.	החלפה	ג/ 14736
09/03/2016		4300	7225	תכנית זו מסמנת מבנים להריסה בתחום תכנית ג/ 21250 ואינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21250.	החלפה	ג/ 21250
29/05/2017		6275	7514	תכנית זו מסמנת מבנים להריסה בתחום תכנית ג/ 21459 ואינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21459.	כפיפות	ג/ 21459
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
11/09/2012		6392	6471	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 18139. הוראות תכנית גנ/ 18139 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גנ/ 18139
31/01/2017		2788	7435	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 209-0284133. הוראות תכנית 209-0284133 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	209-0284133
06/12/2020		1899	9272	תכנית זו מסמנת מבנה להריסה בתחום תכנית 209-0611863 ואינה פוגעת בהוראות תכנית 209-0611863.	החלפה	209-0611863
07/09/2010		4694	6134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מה/ מק/ 3/5746. הוראות תכנית מה/ מק/ 3/5746 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מה/ מק/ 3/5746
05/07/2022		9738	10643	תכנית זו מחליפה את תכנית 209-0748434 בתחום הקו	החלפה	209-0748434

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הכחול של תכנית זו.				

הערה לטבלה:

ג' / 4948 - החלפה - פרסום לתוקף ברשומות 11/11/86. התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג' / 4948.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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				דורון רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			דורון רוהטין		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 2000	1	12/01/2023	גל בר יוסף	09: 29 15/01/2023	נספח בינוי ופיתוח 01.23	לא
הריסות ופינויים	מחייב	1: 5000	1	21/04/2021	דרומית שקד	13: 41 22/04/2021	לולים לפינוי והריסה	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	23	21/12/2022	עז אל דין ריאן	11: 35 21/12/2022	מסמך ניהול מי נגר - מלל	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500		21/12/2022	עז אל דין ריאן	11: 37 21/12/2022	מסמך ניהול נגר - תנוחה 12.22	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		11/01/2023	מירב רוזן	09: 26 15/01/2023	נספח חתכי פיתוח - 01.23	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	34	12/01/2023	מירב רוזן	09: 38 15/01/2023	נספח נופי סביבתי 01.23	לא
תנועה	מנחה	1: 1	8	06/05/2021	מען עבדאלראזק	09: 57 06/05/2021	בדיקה ראשונית של השלכות תחבורה	לא
תנועה	מנחה	1: 1500		13/12/2022	מען עבדאלראזק	16: 48 04/01/2023	נספח תנועה 12.22	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 30000	1	15/01/2023	דרומית דרומית שקד	09: 38 15/01/2023	גבול התכנית על רקע תכניות מתאר ארציות והתכנית מחוזית	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	5	17/01/2021	עבדאללה ריאן	13: 40 22/04/2021	נספח פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	2	29/12/2022	עבדאללה ריאן	16: 47 04/01/2023	נספח מים וביוב - סכמה עקרונית	לא
תשתיות	מנחה	1: 2000	1	29/12/2022	עבדאללה ריאן	16: 46 04/01/2023	נספח מים וביוב - תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		17/01/2023	רמזי קעואר	10: 28 18/01/2023	מצב מאושר - עדכון 17.01.2023	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
	רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים (1)		רשות הטבע והגנים	מגידו			04-6522167	04-6420312	razia.zehavi@npa.org.il
	אחר			כרם בן זמרה מושב עובדים של הפועמ"ז להתיישבות שיתופ	כרם בן זמרה	כרם בן זמרה		04-6990366	04-6989556	ben_zimra5@013.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: razia.zehavi@npa.org.il, כתובת: אתר מגידו.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כרם בן זמרה מושב עובדים של הפועמ"ז להתיישבות שיתופ	כרם בן זמרה	כרם בן זמרה		04-6990366	04-6989556	ben_zimra5@013.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון רוהטין	24388	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088705		doron@yaad-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	גל בר יוסף	00113447	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088700		gal@yaad-arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מען עבדאלראזק	112996	ביסאן הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	נצרת	רח 3002 (1)	49	04-8126333	076-5101908	maen@bisan-eng.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556	מירב רוזן אדריכלות נוף	כרמיאל	חטיבת עציוני (2)	33	04-9580113		merav@meravrozen.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(3)		04-9909007	04-9909344	tmy@netvision.net.il
הידרולוג	יועץ	עז אל דין ריאן	825841	הידרומאפ בע"מ	חיפה	אופיר (4)	25	02-6999775	04-6999775	hydromap10@gmail.com
מתכנת	מתכנן	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	(5)		04-9088704		dromit@yaad-arc.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 3193.

(2) כתובת: ת.ד. 220514.

(3) כתובת: ד.נ.משגב.

(4) כתובת: בית אמיר, אופיר 25, חיפה.

(5) כתובת: ד.נ. משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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 לולי הטלה מחוץ למושב כרם בן זמרה והרחבת שמורת כרם בן זמרה, הסמוכה לחוות הלולים המוצעת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- יעוד קרקע חקלאית למבני משק. (הרחבת חווה קיימת והתוויית שתי חוות חדשות)
- יעוד קרקע חקלאית לשמורת טבע. (הרחבת שמורה קיימת כרם בן זמרה)
- יעוד קרקע חקלאית לדרך.
- בקשת הקלה לקו בנין דרך ארצית 886 לשם התחברות לדרך הארצית.
- קביעת הוראות להריסת ופינוי הלולים הישנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	9, 8, 2
קרקע חקלאית	24 - 21
שמורת טבע	12 - 10
דרך מאושרת	51, 50
דרך מוצעת	30
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	40
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	2
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	23
דרך /מסילה לביטול	שמורת טבע	12, 10
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	40
ציר	דרך מאושרת	50

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	5,060	0.53
דרך מאושרת	117,120	12.20
מבני משק	265,660	27.66
מבנים ומוסדות ציבור	45,340	4.72
מגורים	116,450	12.13
מגורים א'	54,350	5.66
קרקע חקלאית	140,260	14.61
שטח פרטי פתוח	154,490	16.09
שמורת טבע	61,590	6.41
סה"כ	960,320	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,248.82	1.28
דרך מוצעת	9,725.41	1.02
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	728,425.71	76.12
מבני משק	65,335.01	6.83
קרקע חקלאית	16,017.07	1.67
שמורת טבע	125,183.33	13.08
סה"כ	956,935.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



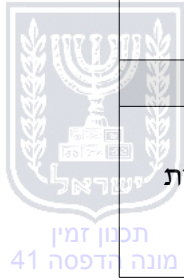
תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>אתר גידול מרוכז של מטילות הכולל מבנים מקורים וחצרות פתוחות (מגודרות) וכן מבנים ושטחים תפעוליים כמפורט להלן ובהתאם להנחיות התקפות של משרד החקלאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לולי מטילות - מבנה לאיחסון וטיפול בתוצרת - מחסן ביצים, מקררים, מיכלי תערובת, מיכלי מים וכו'. - מתקני טיפול ברמסה (פרש עופות): מבנה מקורה לאחסנת הרמסה, מסוע זבל - חדר מכונות, חדרי חשמל, בקרה ותקשורת, חדר לגנראטור - מבני שרות לעובדים: משרדים, חדר אוכל, שירותים סאניטריים, מקלחות, מיכלי אשפה ופסולת - מבנים לאחסון חומר רפד, כלים חקלאיים, קומפוסטציה. - אזורי אחסנה לתכשירים וטרינריים, חומרי הדברה, ניקוי חיטוי, דלקים וכו' - מתקנים ואמצעים לטיפול וסילוק של פסדים - מתקני ביוב ותשתית - מרחב מוגן בהתאם לדרישות - דרכי שירות וחניה - מתקנים להפחתת מטרדים - מתקנים לייצור אנרגיה נקיה כולל הקמת מערכת סולארית על גגות המבנים <p>היתרים יהיו כפופים להנחיות משרדי החקלאות, הבריאות ואיכות הסביבה וכן מותנים באישור תכניות ניקוז ע"י רשות הניקוז.</p>
4.1.2	הוראות
א	סטיה ניכרת שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה המתקנים לאצירת פסולת, זבל וסילוק פגרים, ימצאו בתחום התכנית. במידה ולא יהיה פיתרון בתחום התכנית, הפסולת לסוגיה תפונה לפתרון אזורי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין, באחריות היזם. בכל מקרה, לא יאושר אחסון ערימות זבל בשטח התכנית.
ג	טופוגרפיה/תוכנית מצבית המגרש ידורג להתאמה מירבית לטופוגרפיה, תוך צמצום כמות המילוי הנדרש וקירות תומכים.
ד	מתקנים ו/או שימושים זמניים ניתן להמשיך לעבד את הקרקע כל עוד לא נדרש פיתוח השטח.
ה	פעילות חקלאית צפיפות המטילות: שטח למטילה לא יפחת מ- 750 סמ"ר למטילה בלולי סוללה ו- 1,111 סמ"ר מונח הדפסה 41 למטילה בלולי מעוף.
ו	הוראות בזמן בניה במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין וודאות כי בקשה זו תאושר.



4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. דרכי גישה וקווי תשתית והנדסה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בניה, למעט גדרות, שערים, מרכיבי ביטחון ובטיחות, סלילה ופיתוח דרכים, עבודות עפר, קווי תשתית לתאורה ולחשמל, מים, ביוב, ניקוז וכו'.
4.3	שמורת טבע
4.3.1	שימושים
	על השטח יחולו לפי העניין הוראות "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1988". א. ממשק שמירת טבע. ב. רעיה. ג. מעבר ותחזוקה של תשתיות קיימות.
4.3.2	הוראות
א	שמירת טבע וגנים לאומיים הממשק עם שמורת הטבע יהיה בתאום מול רט"ג
ב	שמירת טבע וגנים לאומיים כללי: על השטח המיועד לשמורת טבע יחולו לפי העניינים הוראות "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח - 1988", ובהתאם ל"חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965".
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. ב. גינון. ג. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.4.2	הוראות
א	דרכים 1. לא תותר כל עבודה ואו פיתוח בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל. 2. אסורה כל בנייה בתוך קווי הבניין של הדרך הארצית. 3. לא יתאפשר חיבור דרכים חקלאיות לדרך ארצית.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965. ב. מעבר קווי תשתית.
4.5.2	הוראות
א	דרכים

4.5	דרך מוצעת
	חנת הדרך יקבע לפי 3 מ' אספלט ו-1.5 מ' שול של מצע מהודק בכל צד.
4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	שימושים
	על פי התכניות המאושרות החלות בשטח, עם סימון מבנים להריסה על פי תשריט נספח ההריסה. התכניות החלות בתחום: ג/5746, ג/9528, ג/12564, ג/13291, ג/14736, גנ/18139, ג/21250, ג/21459, ג/21904, 209-0284133, כנן זמין מונה הדפסה 41, 209-0611863, מה/מק/5746/3
4.6.2	הוראות
א	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט: להריסה מבנים להריסה בהתאם לסעיף 6.7 להלן



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי				סה"כ שטחי בניה			גודל מגרש מוחלט			
5	5	5	40	9550			23751	2	מבני משק	
5	5	5	43	9100			21170	8	מבני משק	
5	5	5	45	8855			20056	9	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- במידה ונידרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש למשהב"ט בקשה נפרדת. ראה סעיף 4.1.2 ו'.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ראה הערות ברמת הטבלה.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

כללי:

הבינוי בחוות יהיה בהתאם להנחיות התקפות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר כגון "המסמך התכנוני הכולל של התכנית להסדרת לולים במסגרת הרפורמה בענף ההטלה" שפורסם ב- 7.11.2010 או מסמך תקף אחר שיחליף אותו וכן בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית שיהיו תקפות בעת ביצוע התכנית.

1. גדרות

- א. יזם ומבצע התוכנית יחויב בגידור חוות הלולים.
- ב. תותר גדר רשת בלבד.
- ג. הגדר תהייה מעוגנת בקרקע.
- ד. הגדר תלווה בשדרת עצים ו/או שיחים ו/או מטפסים, מיני הצמחים שיבחרו לגידור יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים והמשרד להגנת הסביבה תכנית השתילה והשקיה יובאו לאישור מהנדס המועצה בשלב ההיתר.
- ה. יש להשתמש בגוונים ניטראליים לגידור.

2. תאורה

- א. תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול, ומיקוד התאורה מחוץ ללול לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי.
- ב. תאורת המבנים תהיה כבויה בשעות החושך ותופעל על ידי חיישן תנועה בהגעה למתקן, לפרקי זמן מינימליים. יש לוודא שתאורה זו לא תופעל ע"י חיות העוברות בסמוך.

3. רצפת המבנה

- א. רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה ותהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה, והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול.
- ב. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצא/ים מבוקרים.

4. חגורות בטון

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

5. גגות

- א. שיפוע מומלץ 10%-15% ויבלוט מעבר לקירות הלול לפחות 1.20 מטר להצללה והגנה מגשם.
- ב. על הגגות להיות מבודדים לשיפור תנאי האקלים בכל עונות השנה.
- ג. צבע הגג יותאם לסביבת האתר.

6.2

עיצוב אדריכלי

כללי:

הבינוי בחוות יהיה בהתאם להנחיות התקפות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר כגון "המסמך התכנוני הכולל של התכנית להסדרת לולים במסגרת הרפורמה בענף ההטלה" שפורסם ב- 7.11.2010 או מסמך תקף אחר שיחליף אותו וכן בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית שיהיו תקפות בעת ביצוע התכנית.



		<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>1. חומרי הבניה העיקריים למבנים ולמיכלים השונים יהיו מאיכות גבוהה, עמידים בפני בליה ומסוג שלא יגרום להחזרת אור (נצנצוף / סנוור).</p> <p>2. צבע המבנים כולל מיכלים והחזית החמישית יהיה בגוון משתלב ולא בולט על רקע סביבתו וימנעו נצנצוף.</p>
		<p>6.3 הוראות פיתוח</p>	<p>א. רצועת שתילה ונטיעות סביב החוות ברוחב 1.5 מ' לפחות.</p> <p>ב. תימוך הפרשי גבהים ייעשה באחד מהאמצעים הבאים:</p> <p>1. תימוך באמצעות מסלעה גננית - ייעשה בהפרשי גובה שבין 0.5 מ' ל-2.0 מ' ובאופן שאינו מצריך שימוש במעקה בטיחות. בתימוך באמצעות מסלעה גננית ישולבו במסלעה כיסי קרקע לגינון. לא תותר בניית מסלעה לגובה שמעל שני נדבכים ללא מרווח לנטיעות שרוחבו המינימאלי 75 ס"מ.</p> <p>2. קיר טראסה בבניה יבשה או דמוי יבשה בנוי אבן לקט או אבן בסיתות גס - גובה קיר בבנייה מסוג זה יהיה 0.5 מ' לכל היותר.</p> <p>3. מסלעה אנכית הפרש גבהים גבוה מ-2.0 מ' אפשר שייתמך באמצעות מסלעה אנכית מסלע גירני. המסלעה תיבנה בחתך קונסטרוקטיבי תקין ותוך הקפדה אל מניעת היווצרות חללים במסלעה.</p> <p>4. קיר בגמר אבן לקט - הפרש גבהים גדול מ-2 מ' אפשר שייתמך על ידי קיר כובד בחיפוי אבן לקט בזלתית כולל ראש קיר בגמר אבן. גובה ראש הקיר לא יעלה על 30 ס"מ ממפלס הפיתוח העליון. גובה קיר יהיה 3 מ' לכל היותר.</p> <p>5. אם יש צורך בפתרון תימוך שגובהו מעל 3 מ', יהיה זה בקיר מדורג במדרגה שרוחבה 60 ס"מ לכל הפחות.</p>
		<p>6.4 פיתוח סביבתי</p>	<p>1. הגשת תכניות נטיעות והשקיה כוללת בקני"מ 1:250 הכוללת רשימת צמחים ופירוט מערכת ההשקיה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>2. טרם תחילת העבודות יבוצע בתחום התכנית סקר לאיתור ולסימון מקבצי צמחים נדירים הקיימים באתר בהתאם לפרוט ההוראות בנספח הנופי-סביבתי.</p> <p>3. בעת ביצוע עבודות פיתוח המצריכות חישוף שטח וחפירה, תישמר כל אדמת החישוף באתר ותפוזר בתום העבודות בשטחי הגינון והשיקום הנופי. אין לרסס קרקע זו.</p> <p>4. במהלך העבודות יש לפעול בהתאם להנחיות רט"ג בנוגע לטיפול במינים פולשים ומתפרצים (וולצ'אק, אנגרט 2012).</p> <p>5. שטחים בתחום התכנית ובהיקפה אשר נפגעו במהלך העבודות ישוקמו להשבת מצבם לקדמותו.</p> <p>6. השיקום הנופי יהווה חלק בלתי נפרד מתכנון הבניה והפיתוח ומתמחור עבודות הפיתוח, ויעשה בליווי אדריכל נוף.</p> <p>7. צמחיה מקומית - בשטחי השיקום יפוזרו פקעות ובצלים זרעים שנאספו מהשטח ויועקתו אליהם עצים בהתאם לשלבויות הביצוע.</p> <p>8. לא יעשה שימוש במינים פולשים בתחום התכנית לפי רשימת המינים הפולשים של המשרד להגנת הסביבה. בנטיעות בשטחים הפתוחים, יעשה שימוש, ככל הניתן, במינים מקומיים.</p>
		<p>6.5 דרכים וחניות</p>	<p>1. החוות תהיינה מוקפות בגדר רשת לא אטומה, המונעת כניסה ברכב וברגל של אנשים ובעלי חיים גדולים ובינוניים.</p>

<p>6.5 דרכים וחניות</p>	<p>6.5</p>
<p>הגדר ההיקפית תמוקם במרחק מינימאלי של 6 מ' מחזיתות הלולים. 2. הכניסה לחווה היא דרך שער התזה לחיטוי גלגלי הרכבים בפתח מתחם החווה.</p>	
<p>6.6 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. יזום ומבצע התוכנית יחויב בגידור חוות הלולים. ב. תותר גדר רשת בלבד. ג. הגדר תהייה מעוגנת בקרקע בבטון. ד. הגדר תלווה בשדרת עצים ו/או שיחים ו/או מטפסים, מיני הצמחים שיבחרו לגידור יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים והמשרד להגנת הסביבה תכנית השתילה והשקיה יובאו לאישור מהנדס המועצה בשלב ההיתר. ה. יש להשתמש בגוונים ניטראליים לגידור כגון גוון אפור.</p>	
<p>6.7 הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. לכל בקשה להיתר לבניית לול חדש תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם יעברו ללול החדש. 2. היתרי הבניה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את מבקשי ההיתר בהריסת הלולים הקיימים לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול ההטלה החדש. 3. לא ינתן אישור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 לצורך חוק רישוי עסקים, התשכ"ח- 1968 אם במהלך שנתיים מיום אכלוס לול ההטלה החדש לא פורקו הלולים הישנים ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק. 4. הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה. 5. לועדה המקומית תהיה הסמכות לאפשר הותרת מבני לולים על כנם, בתנאי שאינם בנויים מאסבסט, כפוף לתנאים כדלקמן: א. הגשת בקשה להיתר בנייה/שימוש, בהתאם לתכנית תקפה. ב. לא יותר שימוש במבנה לול המיועד להריסה לשם גידול בעלי חיים. 6. על כל עבודה ושינוי בגג אסבסט יש לפעול עפ"י החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א - 2011 ותוך עמידה ב"הנחיות המשרד להגנת הסביבה בעניין ביצוע עבודות פירוק ופינוי של מוצרי אסבסט-צמנט במבנים 2011".</p>	
<p>6.8 איכות הסביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. פסולת חקלאית (מוצקה): א. זבל העופות יפונה מהלול למכולה - אשר תשמש כשלב ביניים עד להגעתה ליעד הסופי - שתוצב בסמוך ללול, בתוך שטח החווה. המכולה תהיה מקורה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. המכולה תפונה עם מילויה לאתר הסילוק כשהיא מכוסה. הצבת מכולה כאמור תהיה תנאי להיתר בניה. ב. זבל יפונה רק ליעד מאושר ובשיטות המאושרות ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון: - אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד / מחזור פסולת אורגנית. - מתקן לטיפול בזבל עופות ברמת החווה הבודדת, ובתנאי שיעמוד בכל הדרישות למניעת ריחות, זיהום אויר וזיהום מי תהום בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. ג. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתוכנית שתוגש מדי שנה לאישור על ידי המשרד להגנת הסביבה, ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.</p>	



ד. פגרי העופות יסולקו כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים פסדים 1981, על תיקוניה ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. המיכלים לאצירת פסדים יהיו מגודרים למניעת כניסת בע"ח. אסור להטמין פגרי עופות בסמוך ללולים. השמדת עופות תבוצע באתרי הטמנה מאושרים או במתכני כילוי (שריפה).

ה. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי זבובים ובעלי חיים מזיקים לרבות הדברה, פעולות ניקיון, הצבת מלכודות, שימוש בחומרים המונעים התפתחות זחלי זבובים וניטור.

2. ביוב :

א. השפכים הנוצרים 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.

ב. משטח התפעול יהיה צמוד לסככות בתוך מתחם המקש. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול, ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ-10 בחזקת מינוס 7 ס"מ לשניה. הרצפה תהיה עשויה מבטון או מאספלט, ומותאמת לפעולות הניקוי.

3. איכות אויר :

א. כל לול יכלול מערכות לשמירה על איכות האוויר (שיקוע אבק, מפוחים, ייבוש זבל וכו'), בהתאם לטכנולוגיות תקפות המאושרות ע"י משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
ב. יש לנקוט בכל אמצעי אפשרי למניעת אבק ופיזורו בסביבה. הן בעת ההקמה והן בעת תפעול הלולים. בדרכי הגישה לאזורי העבודה, בשטחי ההתארגנות ובמשטחי העבודה, על גבי שטחים שאינם סלולים וככל הניתן ובהתאם לצורך ולתנאי מזג האוויר.

4. רעש :

במקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרשו נוהלי אבטחה / תכנון אקוסטי, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

6. תאורה :

א. תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול, ומיקוד התאורה מחוץ ללול לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי.

ב. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.

ג. מחוץ לחוות תוקם מערכת לתאורת דרכים ושטחים פתוחים בהתאם להמלצות ולדרישות של המשרד להגנת הסביבה למניעת "זיהום אור". תכנון התאורה יבוצע על ידי מתכנן תאורה וע"פ ההמלצות במסמך "השלכות אקולוגיות של תאורת כבישים בישראל והצעות לפתרון" של רשות הטבע והגנים. תאורת המבנים תהיה כבוייה בשעות החושך ותופעל על ידי חיישן תנועה בהגעה למתקן, לפרקי זמן מינימליים. יש לוודא שתאורה זו לא תופעל ע"י חיות העוברות בסמוך.

7. 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 המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון,

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>והריקון יתבצע אך ורק באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכדו'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>ג. מיכלי דלק/סולר/נפט/שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים באתר העבודה יוצבו בתוך מעצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוחסן בתוכה, תהייה הגנה המצרה מפני גשם ושיטפונות.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2 תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם עוברות תשתיות חשמל יהיה ביצוע העתקה בפועל בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן</p> <p>4 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>5 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה 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.</p>	
<p align="center">ביו, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p align="center">1.מים :</p>	

6.10

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.

ב. חיבור המבנים למערכת אספקת מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב 1992.

2. ביוב :

א. תנאי לקבלת היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, רשות המים - תחום כינרת והגורמים המוסכמים לכך.

ב. שפכים סניטאריים הומאניים ינוקזו למיכל של 5 מ"ק לטיפול בשפכים. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.

ג. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים יאגרו במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק. נפח המיכל יהיה 10 מ"ק בהתאם להנחיות משרד הבריאות, מצוידים במערכת בקרה ומערכת התראה מחוברת, בין השאר, למרכז בקרה של המועצה האזורית, ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח, ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.

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

ה. שטיפת הלולים לעת החלפת להקה תבוצע לטחר ניקוי יבש וקפדני של הלול.

3. ניקוז :

א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ב. נגר חיצוני העלול להתנקז אל משטח הלולים מאגנים שבמעלה ינותב לתעלות בהיקף משטח הלולים עד התוואי הטבעי במורד הלולים.

ג. סדרת צירי ניקוז בהיקף הלול על מבני הלולים מתוכננים להיות במפלסים בציר האורך, הנגר מהגגות מוטל בצידו. יש להסדיר תעלות נגר לאורך הלולים דרכן יזרמו המים אל מוצאי הניקוז שמחוץ למשטח.

ד. ניקוז גגות המבנים וכן ניקוז של המעברים בין המבנים יהיה לכיוון תעלות ו/או משטחי השהיית נגר וויסות שימוקמו בהיקף משטחי הלולים עד למוצאי הניקוז ולמערכת הניקוז הטבעית.

6.11

ניהול מי נגר

1. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם זבל 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 הלולים 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. בפיתוח הנופי ישולבו אמצעים להשהיית ולהחדרת נגר עלי כדוגמת אגנים סגורים, בורות חלחול ולימנים, תכנון הצמחיה יעשה בהתאמה לתכנון הניקוז באופן שיחסוך בהשקיה ויאפשר שימוש במי הנגר.

4. תינתן העדפה לניקוז עלי. מערכות ניקוז תת קרקעיות, במידה ויבוצעו, יהיו קצרות ככל הניתן ומוצאן יהיה שפיכה חופשית אל השטחים הפתוחים בהיקף המתחם.

5. רכיבים בנויים במערכת ניקוז כדוגמת מעבירי מים, יבוצעו בהתאם להנחיות הנופיות הנוגעות

<p>ניהול מי נגר</p> <p>לקירות תומכים.</p> <p>6. תעלות ניקוז יהיו בעלות אופי נופי-טבעי. ההסדרה תיעשה ככל הניתן באמצעות סלעי מסלעה ואבן לקט בשילוב שטחי גינון ונטיעות ליצירת חזות טבעית.</p>	<p>6.11</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. מיקום שטחי עירום הביניים ומיקום גריסת חומרים באתר יתואמו מול הרשות המקומית והיחידה הסביבתית, תוך ציון נפח וגובה ערימות מקסימלי לאחסון.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הצגת קבלות לועדה המקומית מאתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחו, ככל שיהיו.</p> <p>ג. יוגש לועדה המקומית מסמך המציין את האמצעים שיינקטו למניעת מפגעי רעש ואבק כתוצאה מפעילות הגריסה, ככל שתהיה.</p> <p>ד. מגרסות הפועלות באתר יעמדו בתנאים לרשיון עסק של מגרסות.</p> <p>עבודות עפר:</p> <p>1. תכנית לעבודות עפר תיקח בחשבון איזון חפירה / מילוי על-מנת לצמצם ככל הניתן את עבודות עפר באתר. הקרקע הנחפרת תשמש ככל האפשר כחומר מילוי בגבול התכנית. יש לפנות עודפי קרקע שלא ינוצלו לאתרים מוסדרים.</p> <p>2. יש לשאוף לדירוג מפלסי 0.00 של הלולים החדשים כך שעבודות העפר תהיינה מצומצמות ככל האפשר תוך התחשבות ביכולת התמרון של כלים בתוך המתחם, והעבודות לניקוז השטח.</p> <p>3. מדרונות שייווצרו במילוי יש לבצע בשיפוע של 1:3, לרוב באדמה מקומית ולשתול בצמחיה מייצבת כגון שיחי אלת המסטיק.</p> <p>4. תעלות הניקוז המוצעות יחפרו באדמה מקומית לפי הוראות נספח הניקוז. מפתנים יש לבצע באבן בגוון הדומה לגוון הדומה לגוון האדמה המקומית.</p> <p>5. אין לבצע כל עבודה מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>6. במידה ותיווצר על אף האמור פגיעה כלשהי בסובב יש לבצע שיקום להחזרת השטח לקדמותו.</p>	<p>6.12</p>
<p>בניה ירוקה</p> <p>1. התכנון והפיתוח ייעשו תוך הקפדה על שימור ערכי טבע, נוף ומורשת הקיימים בשטח התכנית ובהיקפו.</p> <p>2. התכנון והפיתוח ייעשו תוך הקפדה על שימור מי הנגר העלי, כולל ניקוז גגות הלולים והכוונתם לאזורי גינון ולערוצי ניקוז טבעיים ומלאכותיים. בפיתוח ישולבו אמצעים להשהיית ולהחדרת מי נגר עלי בשטח התכנית/</p> <p>3. תכנון התאורה במתחם ייעשה באופן אשר ימנע תאורה לעבר שטחים פתוחים בתחום התכנית ובהיקפה. תאורה היקפית במתחם תותקן כך שהאור יוטל אל פנים המתחם וככל הניתן, לא יוארו שטחי דרכים מקשרות, גינון ושטחים פתוחים.</p>	<p>6.13</p>
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>1. גבולות התכנית פונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. שטחי ההתארגנות ואחסון הציוד והחומרים יהיו בתחום התכנית.</p> <p>2. יש לוודא כי חומר המובא לאתר אינו נגוע בזרעי צמחיה פולשת. יש לבחון את מקורות החומר המובא ולבחור אותם כך שהסיכון לייבוא צמחים פולשים לשטח החוות ולהיקפן יקטן.</p> <p>3. טרם תחילת עבודות הפיתוח יבוצע סקר גיאופיזיים בשטח. בהתאם לממצאי הסקר, תיערך העתקת גיאופיזיים והם יועתקו לשטחים פתוחים בתכנית או בסביבתה בתיאום עם רט"ג.</p>	<p>6.14</p>

הוראות בזמן בניה	6.14
<p>הסקר יבוצע על ידי איש מקצוע בתחום (אקולוג / אגרונום וכד').</p> <p>4. בעת עבודות ההקמה, יש לנקוט באמצעים למניעת אבק ממשאיות להובלת עפר ומערימות עפר, לרבות כיסוי והרטבה.</p> <p>5. בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לפגוע בשטחים גובלים. לא יותר לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בנייה, חומרי מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש או בכל אזור שאיננו מיועד לכך. פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכניות לבניה או למקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה והמשרד לאיכות הסביבה.</p>	
פעילות חקלאית	6.15
<p>פיתוח החוות יכול להתבצע במקביל, ניתן להמשיך לקיים פעילות חקלאית בשטח המיועד למבני משק עד לפיתוח השטח.</p>	
תנועה	6.16
<p>כל שינוי בהסדר התנועה כתוצאה מתכנית זו מצריך אישור רשות התמרור המקומית המוסמכת.</p>	
חניה	6.17
<p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
עתיקות	6.18
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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.</p>	
פיקוד העורף	6.19
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בחווה.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.20
<p>1. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה של פינוי פסולת בנייה 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.</p>	



6.20 תנאים בהליך הרישוי	6.20
<p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה שטחי וויסות והשהייה ותעלות ניקוז לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות המים תחום כינרת.</p> <p>3. ביוב : תנאי למתן היתר בניה, העברת תכניות מפורטות של פתרון איסוף וסילוק השפכים והטיפול בזבל וסביבת הלולים, לרבות מכלול של המבנים והשימושים, בהיבט של מניעת זיהום סביבה ומקורות מים לאישור רשות המים תחום כנרת.</p> <p>4. פסולת: תנאי למתן היתר בניה ללולים אישור פיתרון ישים לטיפול בזבל עופות ופגריהם והצבת מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.</p> <p>5. תנאי לקבלת תעודת גמר תהיה הריסתם בפועל של הלולים הישנים. לא יותר חיבור לתשתיות של הלולים החדשים, אלא לאחר הריסת הלולים הישנים. על אף האמור לעיל, יותר חיבור לתשתיות וקבלת תעודת גמר גם בלא הריסת הלולים הישנים, בכפוף להפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע ההריסות, לתקופה שלא תעלה על 30 יום, בסכום הדרוש לדעת מהנדס הוועדה המקומית לביצוע ההריסות, וזאת על מנת לאפשר את איכלוס הלולים החדשים לתקופת הביניים עד להריסת הלולים הישנים. הערבות הבנקאית תהיה אוטונומית ותמומש בכל מקרה בו לא תבוצע ההריסה תוך 30 יום ממועד קבלת תעודת הגמר.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.21
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.22
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

שרותי כבאות	6.23
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לכל בקשה להיתר לבניית לול חדש תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם יעברו ללול החדש.	היתרי הבניה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את מבקשי ההיתר בהריסת הלולים הקיימים לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול ההטלה החדש, כאשר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לועדה המקומית תהיה הסמכות לאפשר הותרת מבני לולים על כנם, בתנאי שאינם בנויים מאסבסט ועפ"י תנאים מפורטים בסעיף 6.7 להוראות אלה.
2	לא ינתן אישור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 לצורך חוק רישוי עסקים, התשכ"ח 1968- אם במהלך שנתיים מיום אכלוס לול ההטלה החדש לא פורקו הלולים הישנים ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק.	הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.

7.2 מימוש התכנית

אם במהלך 7 שנים ממועד פרסום דבר אישורה של התכנית לא יוקמו לול הטלה על פי היתר כדין, בתא שטח כלשהו המיועד למבני מ"ק בתחום התכנית, תפקע התכנית בתחום תא השטח הנ"ל. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו עד 7 שנים נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41