

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0505321

תוספת זכויות בניה למפטמת עגלים בגוש 10069 חלקה 51, כרכור



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשטחים המשמשים כיום כשטחים החקלאיים מצפון שבין לפרדס חנה ולכפר פינס . התוכנית כוללת תוספת זכויות לשטח חקלאי להקמת מפטמה לפיטום בקר וכל המבנים הנלווים : (א)שטח החלקה הינו כ- 12,470 מ"ר ושטח המפטמה המתוכננת הינה כ- 3,400 מ"ר עיקרי, על פי יחס לפיו יוקצו 10 מ"ר לעגל. מספר ראשי בקר מקסימלי 340 (לפי ק"ג ממוצע/ראש).
(ב)שטח זה יותר להקים מבנה שיכון, סככות האבסה, מרכז מזון, גדרות וחצרות לבקר, ומבני עזר הנדרשים לפעילות תקינה לפיטום בקר.
(ג)עוד במסגרת התוכנית תוקם עמדת שמירה ותוקם גדר תוחמת לכ 2.5 מ' (למניעת גניבת עגלים).
(ד) התכנית נועדה לתת מענה להוצאת רפת קיימת מאזור מגורים בכרכור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למפטמת עגלים בגוש 10069 חלקה 51, כרכור

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

308-0505321

מספר התכנית

12.458 דונם

שטח התכנית 1.2

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 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

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
200115	קואורדינאטה X
710671	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה חדרה

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
10069	מוסדר	חלק	51	

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 26



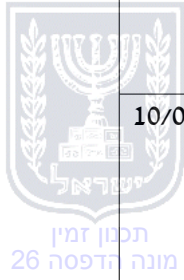
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
ג/ 400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	989	607		10/01/1963
ש/ 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 17 ממשיכות לחול.	1705	1235		01/03/1971
ש/ 18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 18 ממשיכות לחול.	1940	2236		26/08/1973
353-0138586	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514		15/08/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 02 27/02/2023	שמואל בדולח	01/07/2019	1		רקע	ביוב וניקוז
לא	הערכת כמויות מילוי וחפירה	14: 33 30/06/2019	שלומי ממן	30/06/2019	2		רקע	בינוי ופיתוח
לא	חוות דעת לעיניין פיזור ריחות	12: 22 26/02/2023	אלדד שרוני	26/02/2023			רקע	חוות דעת סביבתית
לא	חוות דעת סביבתית	12: 22 26/02/2023	אלדד שרוני	26/02/2023			רקע	חוות דעת סביבתית
לא	התיחסות להשפעת החווה לגידול עגלים על מי התהום האזוריים	11: 31 27/02/2023	חיים מיכלסון	01/10/2018			רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח הידרולוגי	12: 13 27/02/2023	שמואל בדולח	01/07/2019	14		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח סניטרי	10: 59 27/02/2023	בועז חרובי	22/02/2017		1: 200	רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי	15: 15 23/02/2023	שלומי ממן	17/01/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	חיבור חשמל	16: 00 02/01/2019	שלומי ממן	02/01/2019	1	1: 250	רקע	חשמל
לא	נספח תנועה עקרוני	14: 50 23/02/2023	אחלאם יעקוב	17/01/2023		1: 500	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 39 23/02/2017	שלומי ממן	23/02/2017	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
	פרטי			שמואל ניסנקורן בע"מ	פרדס חנה- כרכור	המייסדים	88	04-6273432		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שמואל ניסנקורן בע"מ	פרדס חנה- כרכור	המייסדים	88	04-6273432		mail@maman-arc.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		mail@maman-arc.co.il
	יועץ	שמואל בדולח		ש. בדולח - הנדסה אזרחית וסביבתית בע"מ	רמת השרון	כ"ט בנובמבר		03-5401941	03-5471569	shmulik.bdolich@gmail.com
יועץ אינסטלציה	יועץ	בועז חרובי			פרדס חנה- כרכור	כינור		04-6377797		boaz827@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב			כפר קרע	(1)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com
	יועץ	חיים מיכלסון		א.א. סורא בע"מ	בני ברק	(2)		050-5790332	03-5782154	
	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה- כרכור	המושב	42			mo59idan@gmail.com
מהנדס סביבתי	יועץ	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות		09-8854291		esharony@nevision.net.il

(1) כתובת: כפר קרע, מיקוד 30075, ת.ד. 699.

(2) כתובת: ת.ד. 3026 בני ברק 51130.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 26



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 26

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מונח	הגדרת מונח
מרכז מזון פשוט	מרכז מזון לשימוש משק בעלי חיים מסוג אחד - דהיינו, מפטמת העגלים נשוא התכנית בלבד.

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

תוספת זכויות לשטח חקלאי להקמת מפטמות עגלים וכל המבנים הנלווים. התכנית נועדה לתת מענה להוצאת רפת קיימת מאזור מגורים בכרכור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בשטח זה יותר להקים סככות ומבני עזר, הנדרשים לפעילות תקינה לפיטום בקר. כמוכן תותר הקמת עמדת שמירה וגדר בגובה של 2.5 מ' למניעת גניבת עגלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
קרקע חקלאית	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1

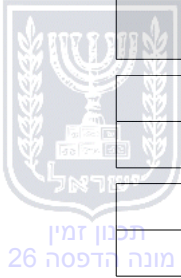
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	12,458	100
סה"כ	12,458	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	12,469.51	100
סה"כ	12,469.51	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>מבנה לשיכון עגלים לפיטום הכולל: סככות האבסה מרכז מזון פשוט לשימוש עבור מפטמה זאת בלבד גדרות וחצרות לבקר שבילים מתקן שמירה מתקנים פוטו-וולטאים על גג המבנה. וכל מבנה אחר שידרש. לתפעולה השוטף של המפטמה בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המבנים יהיו מבניה קלה בלבד. 2. הקמת המפטמה ושטחי השרות המשרתים אותה תהיה בחלק הדרומי של החלקה. 3. אין להתיר במסגרת התכנית מתקן לטיפול בפגרים או משחטה.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>גדר המפטמה תהיה גדר שקופה או גדר הכוללת גינון היקפי המשלב צמחיה מקומית, בהתאם למוצע בנספח הסביבתי.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>במקומות בהם ניתן לשתול צמחיה בתחום התוכנית, תנתן עדיפות לשתילת צמחיה מקומית ככלל, ולעצים צפופי נוף בפרט, על מנת להטמיע את מבנה הפטמה בנוף ככל האפשר.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>1. המפטמה תחובר לרשת החשמל כמתואר בנספח החשמל. 2. לא תתאפשר הפעלת גנרטור. 3. לא יתאפשר חבור ביוב למפטמה, כמתואר בנספח הביוב והניקוז. 4. המפטמה תחובר לרשת המים כמתואר בנספח הביוב והניקוז.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
									שרות	עיקרי	
5	6	5	5	1	8.5	52	4260	860	3400	12458	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

בהתאם להוראות מסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות, ההתיישבות והכפר- אגף תכנון כפרי אזורי, על עדכונו.

א. גודל מבנה - לפי טבלת הקריטריונים בנהלי משרד החקלאות ופיתוח הכפר. שטחי מחייה בסככת השיכון לעגל יהיו 10 מ"ר. הסככה תיבנה בד"כ במפתח אחד של 12 מ'.

ב. מרכיבי המבנה -

1. מבנה שיכון - סככת רביצה - מחייבת גג להגנה מפני גשם ושמש, וכן שקתות. גודל הסככה יחושב לפי 10 מ"ר לעגל. אזור שקילה עם שביל הולכה צר ותפס בקר לטיפולים. במבנה לאכסון בקר יש לשמור על תנאים מתאימים של טמפרטורת הסביבה, מהירות האוויר, הלחות היחסית, רמות הגזים הרעילים והאבק וכן תנאים אטמוספריים אחרים, כדי שלא להשפיע באופן שלילי על בריאות בעלי החיים ורווחתם. יש לשאוף לקרוי מירבי של שטחי המחייה של העגלים. מעברים ודלתות צריכים להיות רחבים דיים כדי לאפשר תנועה חופשית ללא סכנת פציעה. יש להימנע מיצירת פינות ובליטות חדות. אבוס - חלוקת כל סוגי המספוא תעשה רק באבוסים ובמשטחי הבטון המיועדים להאבסה. האבוסים צריכים להיות מוצלים. מדרך העגלים לאורך פס האביסה ירוצף בבטון מעובד לגמר מסורגל או גס ע"י חריצים. חגורת בטון בגובה 20 ס"מ מפני הבטון תחצוץ בין המדרך לאזור הרביצה. תעלת איסוף זבל - לצורך איסוף זבל מחצרות. מעקה מאצרה - מעקה בטון מסביב לחצר השיכון בגובה של 30 ס"מ, שנועד למנוע גלישה של זבל ותשטיפים מהחצר אל הסביבה.
2. סככת האבסה - מגנה מפני גשם ושמש על העגלים, ועל המזון המחולק שלא יתקלקל ויירקב, וכל מבנה אחר הדרוש לתפקוד תקין ויעיל של המפטמה.
3. משטח לאצירת זבל

א. ברחבה שבין 2 הסככות מתוכננים שני משטחי בטון אשר ישמשו לאיסוף וריכוז הזבל מהסככות אשר יפונה ויטופל ע"י קבלן מורשה.

ב. משטחי הבטון יבנו כמאצרות, יתוחמו במחסום [באמפר] מניעת זליגת תשטיפים מהפרש ויקורו בקירו קל קבוע.

ג. מרכז מזון פשוט - 1. מרכז המזון ימוקם לפחות 20 מ' ממבני המפטמה.

2. גובה המבנה - עד 8.5 מ' בנק' המקסימלית. ניתן לבנות מבנים גבוהים יותר באישור הועדה המקומית.

3. מרכיבי המבנה - בורות לאחסון תחמיץ וירק, מתבנים, מבנים לאחסנה שטוחה, מבנים לחומרים לחים, מבנה להחמצת מזונות שונים, סילו וכן כל מבנה שידרש לפיטום העגלים.

ד. מומלץ להציב את המבנה לפי כיוון הרוח השלטת, כאשר הצד הרחב של המבנה יפנה לכיוון הרוח.

ה. גידור - המפטמה תגודר בהתאם להנחיות השרות הוטרינרי. מרכז המזון יגודר בגדרות המשק שגובהם עד 2.5 מ' ויוצב בור טבילה למשאיות בשער הראשי.

ו. עבודות העפר לצורך מיתון השיפועים במגרש יבוצעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ז. שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 26



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 26



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 26

עתיקות

6.2

1. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות

עתיקות	6.2
<p>כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה להיתר, 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.</p>	



איכות הסביבה	6.3
<p>מניעת מטרדים - הועדה המקומית תהיה מוסמכת לכלול בכל היתר בניה, תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו בשאון, רעידה, איורור לקוי, תאורה פגומה, עשן, ריחות, יתושים, זבובים, נברנים, פסולת וכל מטרד אחר העלול להגרם לסביבה בגלל אותה עבודה או אותו שימוש.</p> <p>א. יש לפעול לפי התקן למפגעי ריח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ייבוש הזבל בסככת הרביצה באמצעות רפד. 2. המפטמה תצויד במאווררים חשמליים להבטחת החלפות אוויר כנדרש. 3. יצירת מסדרון לזרימת אוויר בסככת הרביצה. 4. פינוי של זבל כ 3 פעמים בשנה. 5. הקטנת מספר הראשים למ"ר לפי צורך. 6. הוספת תכשירים סופחי אמוניה וכיו"ב. 7. שימוש בתכשירים מטהרי ריחות. 8. פינוי הפגרים יעשה במהירות האפשרית ובהתאם להוראות הגורמים המוסמכים. 9. המבנה מוצב לפי כיוון הרוח השלטת, מזרח-מערב, כאשר הצד הרחב של המבנה פונה לכיוון הרוח. 10. יש לפעול לפי תקן לפסולת מוצקה. <p>זבל מסככת הרביצה יסולק ויטופל באחד או יותר מהיעדים/שיטות הבאים:</p> <p>א. באתר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. המגדל יציג הסכם טיפול חתום.</p> <p>ב. פיזור והצנעה בתוך 72 שעות בשדות חקלאיים.</p> <p>2. לא יהיה פינוי זבל בחודשי החורף.</p> <p>ג. יש לפעול לפי התקן לאצירת זבל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בעל העסק לא יאצור או יאחסן זבל גולמי על קרקע חשופה. 2. בעל העסק יבנה ויתפעל את המתקנים לאצירת זבל רטוב או יבש באופן שימנה גלישה או פיזור זבל לסביבה. 3. אצירת זבל רטוב תתבצע במאצרה שרצפתה ודפנותיה יצוקים מבטון. 4. אצירת זבל יבש תתבצע על גבי משטח בטון או מקורה. למשטח לא יהיה מוצא לניקוז, אלא למערכת תשטיפים בעסק. <p>ד. מניעת זיהום אור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יש להקטין ככל הניתן את זיהום האור. 2. יש להמנע מכיוון תאורה כלפי מעלה. 	



איכות הסביבה	6.3
<p>3. יש להשתמש בנורות חסכוניות אך שעומדות בהנחיות כמו אלה של משרד השיכון - יש להקפיד על נורות בטווח ספקטרי חם עד 3000 מעלות קלווין נומינליות בכל מקרה (כולל תאורת לד) ולוודא כי אין רכיב בתחום הכחול העולה על 55% מהמקסימום.</p> <p>8. את תאורת הביטחון על גדר המפטמה יש להתקין בעוצמה המזערית ההכרחית ולכוון את האור שיאיר רק את מה שחייבים. בכל מקרה אין להאיר למרחק העולה על פעמיים גובה עמודי התאורה. יש להתקין נורות חמות. רצוי להתקין חיישני קירבה המותאמים לאדם. ניתן לעבוד עם אור תת-אדום ועם מצלמות במקומות שהדבר מתאפשר.</p> <p>9. יש לכוון את התאורה כלפי פנים ככל הניתן.</p> <p>10. גובה עמודי תאורה לא יעלה על 4 מטר.</p> <p>תיאסר כל אפשרות לאחסון פגרים בתחום התכנית. פגרים יפוננו מהשטח לאתר מאושר.</p> <p>תוקם עמדת ריסון לצורך חיסונים וטיפולים שונים וכן עמדה להעמסה ופריקה של עגלים.</p> <p>ה.פסולת - היתר הבניה יציג פיתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> <p>חומרים מסוכנים :</p> <p>יאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשי"ג - 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפטמה. אישור בקשה להיתר יותנה בקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לדו"ח הסיכונים.</p>	
חשמל	6.4
<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:- 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 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 בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p>	

6.4	חשמל
	<p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	ניקוז
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. 2. מניעת מגע בין מי גשם נקיים לזבל, מניעת חלחול של מים שבאו במגע עם זבל, קליטה וטיפול בכל המים שבאו במגע עם זבל. במפטמות בהן מי נגר עילי שוטפים את החצרות, תיבנה במעלה שטח המפטמה סוללה או תעלה להטיית מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז הטבעיות, לפני שהזדהמו במגע עם זבל. כל מי הגשם שזורדים על האזורים הבלתי מקורים של החצר, של משטח אצירת הזבל או של כל אזור במפטמה בו עשוי להימצא זבל, צריכים להיקלט במערכת המטפלת בשפכים. מי הגשמים ייקלטו במזחלות שיותקנו לאורך הגגות ויפנו את המים דרך מרזבים אל מחוץ לשטחי המפטמה. רצפות המפטמה תהיינה שטוחות ומשופעות כדי לאפשר ניקוז מהיר ויעיל. במקומות הנמוכים ביותר של השטחים המשופעים תמצאנה תעלות ניקוז לאיסוף והרחקת מים וזבל המתנקזים מחצרות המפטמה והפנייתם למתקן הפרדה ו/או אגירה.
6.6	ביוב
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הרפת תופעל בשיטה יבשה. לכן פרט לשפכים סניטריים (כיורים) לא צפויים שפכים תהליכיים. 2. בזבל (פרש) מהמפטמה עלולים להמצא עד כ-10% נוזלים, נוזלים אלו יפוגו יחד עם הפרש ע"י קבלן מורשה. 3. יישמרו מרחקי הפרדה בין קווי מים וקווי ביוב עפ"י הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה. 4. ביצוע תשתיות הביוב בהתאם להנחיות המפואטות לעיל יבטיח תשתית מערכת ביוב אמינה ואטומה לחלוטין בתחום אזור בעל רגישות גבוהה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

ניהול מי נגר	6.7
<p>1. כלל המשטחים המיועדים להאבסה ומשטח לאצירת זבל יבנו מבטון למניעת חלחול, 2 המשטחים בשטח 150 מ"ר כ"א - כמות מי הגשם אשר תאגר ביום מקסימלי הינה כ 9 מ"ק (בהסתברות 1 ל 20 שנה).</p> <p>2. ימנע חלחול לקרקע של מים שבאו במגע עם זבל (מי גשם).</p> <p>3. במעלה מפטמה תבנה סוללה/תעלה להטיית מי הנגר העילי אל מערכות הניקוז הטבעיות.</p> <p>4. מי גשם אשר ירדו על האזורים הבלתי מקורים של המפטמה, משטח אצירת הזבל או כל אזור בו עשוי להמצא זבל, יקלטו ויפנו עם הפרש.</p> <p>5. מי הגשמים ייקלטו במזחלות שיותקנו בקצה גגות המפטמה, המים יעברו בתעלה/צינור תת-קרקעי לכוון צפון אל עבר תעלת הניקוז. כמתואר בנספח ההידרולוגי.</p> <p>6. רצפות וגגות המפטמה יהיו שטוחות ומשופעות (2.5% ו 12% בהתאמה) כדי לאפשר ניקוז מהיר ויעיל.</p> <p>7. אין התכנות להגעת מי נגר מהמפטמה ללולים הנמצאים מדרום, שטח התוכנית מנוקז לכוון צפון/צפון מזרח.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>תנאים למתן היתרי בניה :</p> <p>1. אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. אישור תכנית בינוי שתציג מיצוי זכויות בניה ושיקום נופי.</p> <p>3. בקשה להיתר תלווה בפרשה טכנית אשר תתייחס לפעילות המפטמה בשגרה, במצבים אשר אינם בשגרה, לאופן ביצוע העבודות טרום ההקמה, במהלך ביצוע העבודות ושיקום השטח בסיומן. הפרשה הטכנית תוגש לאישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה שרון כרמל.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות.</p> <p>6. הבקשה להיתר תלווה בפרשה טכנית אשר תכלול ותציג עמידה בכל הדרישות המופיעות במסמך המשרד להג"ס "מפרט אחיד לפריט 3.2-א- בעלי חיים, לרבות ימיים, גידולים, אחזקות, טיפול בהם- בקר [למעט גידול בקר במרעה]" על עדכוניו.</p>	

תשתיות	6.9
<p>א. כל קווי התשתיות המוצעים, ובכלל זה מערכת קווי התקשורת והחשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. מערכת כיבוי אש במרכז המזון - בהתאם להנחיות איגוד ערים לכבאות. ובמידת הצורך קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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

5 שנים מיום מתן ההיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26