

תקנונים 7/מחניים לולים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 17682

מחניים-הרחבת חוות לולים

מחוז : הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל עליון

סוג תוכנית : גליל עליון

אישורים

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
08.03.2012
נצרת-עליזבת

הפקדה מתן תוקף

הודעה על אישור תחיה מח' 1768
פורסמה בילקוני "החזית" מח'
מיום

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 1768
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 30.11.4 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז צפון

תוכנית מס' ג/17682

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מחניים- הרחבת חוות לולים		שם התוכנית	1.1
19.3 דונם		שטח התוכנית	1.2
תוקף	שלב	מהדורות	1.3
10	מספר מהדורה		
12.2011	תאריך עדכון		
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל עליון

253930 קואורדינטה X
766450 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית לקיבוץ מחניים על כביש 91.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חלק מתחום רשות גליל עליון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קיבוץ מחניים

- שכונה
- רחוב
- מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13837	מוסדר	חלק מהגוש	-	28,31,34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1:6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12.9.1991	-	שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי שיעודו חוות לולים תוספת זכויות בניה לקיים	שינוי	משי"צ 47
27.12.2005	5474	רגישות נופית סביבתית גבוהה.	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות
27.12.05	5474	השטח מוגדר כמרקם שמור משולב.	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35- תשריט מרקמים
26.8.1976	2247	בקשת הקלה בקו בנין מ 50 מטר ל- 27 מטר מציר דרך ראשית 91.	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	תמ"א 3
16.8.2007	5704	אי-פגיעות מי תהום גבוהה	כפוף	תמ"א 34 ב4
30.07.2007	5696	חלקא/נוף כפרי פתוח	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט יעודי קרקע
30.07.2007	5696	אין מגבלות	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט מערכות הנדסיות ותשתיות
30.07.2007	5696	שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר, שטח למניעת זיהום מים.	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח
18.12.2006	5606	גובל עורק ניקוז משני- נחל מחניים.	כפיפות	תמ"א 34 שינוי בי'3 - משולבת למשק המים- נחלים וניקוז
1.8.04	5318		גובלת	ג/13122
26.12.1991	3957		כפיפות	ג/6540

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבישי טאוב	03.2007	-	22	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אבישי טאוב	03 2007	1	-	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		אבישי טאוב	03.2007	1	-	1. 500	מנחה	נספח בינוי
		רובל עמיר	03.2009	-	13	-	מנחה	נספח גופי-
		אירנה פרימאק	03 2009	1	18	1. 500	מחייב	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתשריטים ולמחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1. מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	nadlan@mahanayim.org.il	04-6933147	-	04-6933731	קיבוץ מתניים ד.ג. גליל עליון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	570003541	-	קבוץ מתניים	-	מגיש התוכנית

1.8.2. יזם בפועל

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
nadlan@mahanayim.org.il	04-6933147	-	04-6933731	קיבוץ מתניים ד.ג. גליל עליון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	570003541	-	מספר זהות	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.3. בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontchnun@mimi.gov.il	04-6453273	-	04-6558211	רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עלית	מנהל מקרקעי ישראל	500101761	-	-	בעלים

1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
a-taub@barak.net.il	04-6938468	052-3-494950	04-6934977	כורזים-ד.ג. חבל כורזים 12391	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	512073966	006847214	אבישי טאוב	אדריכל	עורך ראשי
modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	04-9835292	ת.ד. 792 רמת ישי 30095	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	513496943	051761757	משה מריין	מודד	מודד
ruvy@ruvyamir.co.il	09-9580440	054-6656511	09-9580440	דב הו 26 הרצליה 46581	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		006522882	דובי עמיר	אדריכל	יועץ נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 2.1.1 הרחבת חוות לולים קיימת.
- 2.1.2 הקלה בקו בנין מ- 50 מטר ל- 27 מטר מציר דרך ראשית 91 קיימת.
- 2.1.3 צמצום רצועה של דרך ראשית 91 מ- 300 מטר ל- 130 מטר הנותרים בחלק הדרומי של הרצועה
- 2.1.4 התחברות לדרך ראשית 91 באמצעות זיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת הוראות למתן היתרי בניה ללולים ולמתקנים הנלווים לחוות הלולים.
- 2.2.2 הסדרת דרך גישה חקלאית לחוות הלולים.
- 2.2.3 קביעת הוראות לפיתוח סביבתי ונופי של החווה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 19.3 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4850	+2030	2820	מ"ר	מבני משק

3.1. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים							תאי שטח	יעוד
רצועת תכנון	קו בנין	תחום השפעה	קווי מים	זיקת הנאה	עתיקות			
כביש 91 תמ"א 3	301	לנחל	301			301	מבני משק	
	302		302	302		302		
						303		
820						820	דרך מאושרת	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרי"ט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרי"ט על ההוראות בטבלה זו.

3.2. טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
81.4	15.7	מבני משק	81.4	15.7	קרקע חקלאית
18.6	3.6	דרך מאושרת	18.6	3.6	דרך מאושרת
100.0	19.3	סה"כ	100.0	19.3	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4:1	מבני משק
4:1:1	שימושים
	<p>השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק ואפור לסירוגין בתשריט הינו שטח למבני משק ומיועד לחוות לולים, סככות, מחסן, משרפה, מכלי תערובת, קווי תשתית, גינון, עבודות ניקוז וסלילה, ומתקנים נוספים הנחוצים לתפעול חוות הלולים. בשטח זה לא יותרו שימושים מזהמים למי תהום. בתא שטח 303 יותר שימוש שביל אופניים עם הממשק לנחל. כל שימוש נוסף ללולים יהווה סטייה ניכרת.</p>
4:1:2	הוראות
א.	בתא שטח 301 תוספת לול לחוות לולים קיימת לפי הנחיות משרד החקלאות להקמת חוות לולים.
ב.	תותר בנית סככה, מחסן, משרפה, מכלי תערובת קווי תשתית, גינון, עבודות ניקוז וסלילה, וכל הנדרש לקיום פעילות חוות הלולים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
ג.	תא שטח 302 מיועד לדרך גישה חקלאית לחוות הלולים עם זיקת הנאה
ד.	תא שטח 303 יהיה כפוף לתחום השפעה לנחל ויחולו עליו ההנחיות לממשק עם חזית הנחל כמפורט בסעיף 6.19.6
ה.	חיבור דרך גישה קיימת לדרך מסי 91 במערב יבוטל ומלבד זיקת ההנאה בתא שטח מסי 302 לא יותרו כל חיבורים נוספים לדרך ראשית מסי 91.
ו.	זכויות והגבלות הבניה ע"פ טבלה 5
4.2	דרכים
4.2:1	שימושים
	<p>השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת. שטח לדרכים ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון.</p>
4.2:2	הוראות
	אסורה כל בניה בתחום הדרך קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בון (מטר)		מסמ קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיחות (יחיד ליום נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		מסל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
	צדדי- שפאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי שירות				
3	3	3	27 מ' מיני	1	5 ללול 8 לסילוסים			34 0	34 0%	5350	500	4850	15,700	301	מבני משק

- 2820 מ"ר מתוך השטח העיקרי הינם לולים קיימים בפועל.
- יותר להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.
- הגובה המקסימלי של כל מבנה ימודד מפני הקרקע הטבעית או החמורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה בסמוך או מעל לקווי מים קיימים יהיה אישור מהנדס המועצה האזורית גליל עליון.

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנית ניקוז ומתקן כניסה לנחל מחניים באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת.

בשלב הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית ניקוז, פרשה טכנית, נוהל ניקוי ושטיפת הלול ותבנה מאצרה לאיסוף התשטיפים ושאיבתם לאתר שפכים מוסדר. כל זאת באישור והתייחסות מנהלת הכנרת.

6.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

6.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים

רשת מתח נמוך חדשה, רשת מתח גבוה חדשה, תאורת כבישים חדשה, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

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

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. לחקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6. אשפה

א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר חייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
ב. הטיפול בפסדים יהיה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

6.7. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.8. הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.9. רישום

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.10. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.11. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.12. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.13. עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי

בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.14 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.15 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.16 תנאים למתן היתר בניה

א. תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת בסביבה.
ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/ פקח התעבורה המחוזי.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד החקלאות.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשטי"ג למיני העצים שיינטעו.

6.17 נגר עילי

- יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה על ידי הגבת הלול, או על ידי בניית סוללת עפר או על ידי חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.
- הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה 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 ניקוז הטבעי.
- שפכים סניטריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או מפלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.
- המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוט.
- לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואתיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול כמתואר בסעיפים 6, 7 ו- 8 (בהנחיות הברן משרדיות ללולים של המשרד להגנת הסביבה). מומלץ להכין מראש תשתית המתאימה למתואר בסעיפים 6, 7 ו- 8.
- מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפ, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.
- השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח, ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואתיים.
- השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.
- בתכנון דרכים וחניית ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.
- תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.18 הנחיות איכות הסביבה:

מבנה הלול

א. רצפת המבנה

- רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלוט ובוניה מבטון או מאספלט. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ- 10^{-7} ס"מ לשנייה. הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה, והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול.

2. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים. יטופלו לפי סעיפים 5-8 ניקוז ושפכים כמפורט בהמשך.

3. ביציאות מהלול – במימד הצר של המבנה – באיזור העמסת העופות ופינוי הזבל יבנו משטחי בטון ואו אספלט בגודל שיאפשר העמסה ופינוי ע"ג סמיטריילר ומשאיות, ללא זיהום הסביבה.

ב. חגורות בטון

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

ג. ניקוז, מים ושפכים

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. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה 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 ניקוז הטבעי.

3. שפכים סניטאריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או מפלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.

4. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוטין.

5. לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה וישאב הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. 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 6, 7 ו- 8. מומלץ להכין מראש תשתית המתאימה למתואר בסעיפים 6, 7 ו- 8.

6. מי השטיפה ינוקזו אל מערכת איסוף וטיפול בתשטיפים הכוללת מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.

7. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח, ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.

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

ד. פסולת חקלאית

1. זבל העופות יפונה מהלול למכולה אטומות ומכוסה שתוצב בסמוך ללול.

2. בלולי רפד (לולי פטם, הודים ורביה בהם גדלים העופות על הרצפה, ובהם מצטברת הלשלת על הרצפה) הזבל יפונה אל מכולה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. לאחר מילוי, המכולה תשונע מידית אל אתר הסילוק כשהיא מכוסה. בלולים חדשים בהם הלשלת מפונית באמצעות סרט נע, תוצב מכולה מכוסה סמוך ללול. המכולה תפונה עם מילוייה לאתר סילוק כשהיא מכוסה.

3. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון:

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 המשרדים להגנת הסביבה והבריאות, ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.

4. האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל, והם יציגו מסמכים רלוונטיים.

5. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.

6. לא תותר הטמנת פסדים בשטח התכנית.

פגרי העופות יסולקו בשיטות הבאות, כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים – פסדים 1981:

א. פינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר.

ב. כילוי בסיד במכלים אטומים בהתאם להנחיות האגף. תוצרי הכילוי יפנו לאתר פסולת מאושר.

ג. שרפה במשרפה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ד. קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ה. הפגרים יסולקו בתום כל מדגר לאתר סילוק פסולת מאושר.

ה. חומרים מסוכנים ודלקים

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.

דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים מכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות משאבה חיצונית (מכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד') יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנוזלות דלק אל הקרקע וזיהומה.
- לא יותרו שימושים המהווים סכנה למי תהום.

6.19 הנחיות נופיות

6.19.1 מבנה השטח:

יש להקפיד על שמירת הטופוגרפיה הקיימת במדרון היורד לנחל מחניים מבנים ומתקנים קשיחים:

- א. גג מבנה הלול החדש בגובה או נמוך מגובה מבני הלול הקיימים.
ב. כל חומרי הגמר של מבנה הלול החדש יהיו זהים למבנים הקיימים.

6.19.3 תכסית:

א. הכשרת שטחים לבניה או פיתוח יעשו ספציפית ובמדויק רק עבור אותו השטח שעומד להיות מפותח באופן מיידי. אין לבצע עבודות עפר או פינוי תכסית קיימת עבור שטחים שיפותחו בעתיד
ב. בגבולו המזרחי של האתר יש לנטוע עצים ירוקי עד (כגון זיתים, בצפיפות שתסתיר חלקית את כל מבני הלול

6.19.4 נגישות:

- א. כל שטח האתר וכל מבנה בתוכו יעמדו בתקני נגישות לכל.
ב. כל שטח המהווה סיכון לציבור יסומן ולא יוכשר כשטח נגיש.

6.19.5 סביבה:

- א. כיוון יוסדר בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד לשמירת איכות הסביבה.
ב. תאורת האתר תתרכז במבנים ולא תגלוש אל מעבר לגבולותיו.

6.19.6 ממשק עם חזית לנחל מחניים:

יש לנטוע עצי אקליפטוס לאורך גדת נחל מחניים במקומות שעצים אלו חסרים להשלמת שורה. במקביל, בין כל שני אקליפטוסים חדשים שינטעו ובין החדשים לאקליפטוס הצמוד הקיים ינטע גם עץ שיזף. עצי השיזף ינטעו במרחק של כ- 4-5 מטר משביל המטיילים ולא בתוך שורת האקליפטוסים. במידה וקירבת האקליפטוסים לשביל לא מאפשרת נטיעה במרחק הנ"ל, הם ינטעו 4 מטר דרומית לשדרת האקליפטוסים.

6.20 הנחיות לטיפול בחומרי הפירה ומילוי

כתנאי למתן היתר בניה יוגש חישוב מאזן כמויות חומרי הפירה ומילוי והצגת פתרונות לעודפי הפירה באישור מהנדס הועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בשלב אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית כ- 15 שנה מיום אישורה

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. **שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי- מנחה בקני"מ 1: 500 נספח ניקוז-חוברת וגיליון בקני"מ 1: 500 נספח נופי- חוברת.		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (1)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓		
תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓		
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓		
		אם כן, פרט: _____			
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓		
		אם כן, פרט: _____			
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓		
		אם כן, פרט: _____			
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:			
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓		
		• שמירת מקומות קדושים	✓		
		• בתי קברות	✓		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓		
	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
		פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
פרק 14		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓		
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓		
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓		
חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?	✓		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓		
רדיוסי מגן ⁽⁵⁾		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓		
			✓		

⁽³⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עמ"י החלטת הנחית מוסד התכנון

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בטרל מבא"ת – הנחיות לעריכת הוראות התוכנית

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים

⁽⁶⁾ הערה הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנת קיים ללא שיט ייעוד

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17682 ששמה מחניים לולים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון אדריכלי ובינוי ערים מספר רשיון 17408.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בל"ם
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל 04-6934977 -פקס 04-6938468

חתימת המצהיר

תאריך

16/02/2012

עמוד 19 מתוך 22

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבינו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15/10/11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



640
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לר			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			