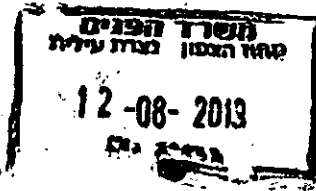


2000222905-1

תכנית מס' ג/19886



מבא"ת 2006

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס': ג/19886

שם תוכנית: חוות לולים ארבל

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון  
סוג תוכנית: מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="194 1129 703 1349" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  אישור תכנית מס' .....  הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  ביום 29/08/13 לאשר את התוכנית  מנהל מינהל התכנון  אלכס שפיל, אדו.  יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="237 1560 663 1723" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19886/ג  פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  מיום.....</p> </div>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו באה לאפשר הקמת 2 חוות לולים בשטח משבצת ארבל בצמידות דופן לא.ת. קדמת גליל (ג/15566) ובמרחק של 300 מ' אחת מהשניה.  
לאחר שנבדקו 4 חלופות קודמות בסמיכות לישוב ארבל, נמצא כי למעשה לפי תמ"א 35 כל הישוב ארבל וסביבתו נמצאים בתוך מכלול נופי, בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה, דבר שפסל את כל ארבעת החלופות הקודמות.  
נותרה אופציה אחת ויחידה וזו המובאת כאן.  
החוות ייבנו במדרון היורד דרומה מוסתרים מכביש 77 ע"י שדירת אקליפטוסים ולמעשה אינם נצפים משום מקום. החוות מהוות המשך מבונה לאזור התעשייה.  
המרקם לפי תמ"א 35 הינו עירוני שכל איזור התעשייה כלול בו.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

חוות לולים ארבל

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

19886/ג

מספר התוכנית

136.71 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

יולי 2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית גליל תחתון

קואורדינטה X 244900  
קואורדינטה Y 743500

**1.5.2 תיאור מקום** גובל בפארק תעשייה קדמת גליל

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מ.א. גליל תחתון

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** ארבל, 15282

יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן
15245	מוסדר	חלק מהגוש	1,2,3	-
15246	מוסדר	חלק מהגוש	27,30,31,32,39,41,42,43,46,47,48	-
15220	מוסדר	חלק מהגוש	34,35,54	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משי"צ 101	שינוי	שינוי יעוד מחקלאי למבני משק	5438	13/9/2005
ג/15566	שינוי	שינוי יעוד משצ"פ לטיפול במדרונות לדרכים	5824	26/6/2008
ג/16213	שינוי	שינוי יעוד מיער נטע אדם לקרקע חקלאית	6419	21/05/2012
ג/11336	כפיפות	הרחבת דרך 77	5049	28/1/2002
תמ"מ 9/2	אישור עפ"י תכנית מתאר מחוזית	תכנית זו אושרה בועדה המחוזית 30/07/07 בהתאם להוראות תמ"מ 9/2	י.פ. 5696	30/07/07
תמ"א 35	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה הארצית 27.12.05 בהתאם להוראות תמ"א 35	י.פ. 5474	27.12.05

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי ברוך שמיר	יולי 2013		25		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי ברוך שמיר	יולי 2013	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי ברוך שמיר	יולי 2013	1		1:500	מנחה	נספח בניוי
		אדרי איה שלמון	אוגוסט 2011	2	18		מנחה	נספח נופי סביבתי
		יורם טורצין	מאי 2011		14		מנחה	נספח ניקון

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין הגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	mehandesgl@iulia.org.il	04-6628212		04-6628210	מרכז אזורי דרורי ד.נ.ג.ליל תחתון 14101	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם כמפעל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Elk123@bezeqint.net		052-7265858	6793331	מושב ארבל, 15282	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			6797055	מושב ארבל, 15282				56584329	אמנון טל	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6558839		04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עילית 17105	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Baruch-sh@mh.org.il	04-9898920	052-4471103	04-9896017 04-9835292	קבוץ משמר העמק 19236	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	36514	55000798	ברוך שמיר	אדריכל
Zur110@bezeqint.net	04-6528388		04-6527412		מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית			יהודה אריה	מודד
mizpete@netvision.net.il	04-6021582	054-5961133	04-6021582	ת.ד. 151, שמשי	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית			אהה שלמון	אדרי טף
yoram.tur@gmail.com	072-2307696	054-7444083	04-6779361	כלנית 88, גבעת אבני 15227	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית			יורם טורציון	יועץ נופי סביבתי
										יועץ ניקוז

**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**

הוספת/ קביעת יעוד שטח למבני משק על מנת לאפשר הקמת חוות לולים בשטחי ישוב ארבל.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ב. קביעת הוראות בניה.
- ג. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות
- ה. קביעת הנחיות בניוי המתייחסות לאספקטים החזותיים של הפרויקט.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 136.71 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		21,000	+21,000	-	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.





## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1 שם ייעוד: מבני משק</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
א. חוות לולים: מבנה גידול העופות, מתקנים הקשורים בגידול עופות כגון: חדר חשמל, מכלי תערובת, מתקנים הנדסיים, גדרות, שבילים.	
ב. מבנה שרות: מבנה מינהלי לתפעול הלולים, אחסנה.	
ג. התרת שימוש לא חקלאי, כאמור בתוספת הראשונה לחוק, במבנה חקלאי תהווה סטייה ניכרת.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
א. בינוי ועיצוב אדריכלי	מיקום המבנים, חניה תפעולית, גידור, מיקום מתקנים, בהתאם לנספח הבינוי וע"פ סעיף 6.1
ב. הוראות סביבתיות	בהתאם לסעיפים 6.2, 6.3

<b>4.2 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א. נטיעות, הסתרה נופית. ע"פ סעיף 6.5	
ב.	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
א.	אסורה כל בניה

<b>4.3 שם ייעוד: דרך משולבת</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
א. מעבר כלי רכב ותשתיות	
ב.	
<b>4.3.2 הוראות</b>	
א.	דרך מצעים, לא סלולה
ב.	אסורה כל בניה

<b>4.4 שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	
א. מעבר כלי רכב ותשתיות	
ב.	
ג.	
<b>4.4.2 הוראות</b>	
א.	ע"פ תוכנית בתוקף

<b>4.5 שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>	
<b>4.5.1 שימושים</b>	
א. כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	
ב. מטעים, גידולי שדה	
ג. מעבר תשתיות	
<b>4.5.2 הוראות</b>	
א.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מוגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידני- שמואלי	צידני- ימני		מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת							שירות	עיקרי	מתחת לקניסה הקובעת	שירות			
3	3	3	5	-	1	4.5	---	---	---	46.00	10,500	---	---	---	10500	22,830	1	מבני משק- לולים
3	3	3	5	-	1	4.5	---	---	---	46.00	10,500	---	---	---	10500	22,830	2	

• גובה מבנה המצויין בטבלה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין שניהם.

**6. הוראות נוספות****6.1. עיצוב אדריכלי**

מבני הלולים יהיו סגורים – לולים מבוקרים.  
תכנון הגג יקבל התיחסות כחזית חמישית שתשתלב בנוף כפרי פתוח. תכנית גגות מפורטת שתכלול גם התיחסות לצבעים תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

**6.2. קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובזבל עופות שימנעו ריחות ומפגעי תברואה. המיתקנים לאצירת פסולת וסילוק פגרים ימצאו בתחום התוכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית.
- ב. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו וריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. אחסון דלקים – אחסון דלק נוזלי מכל סוג שבוא יתבצע במיכלים יעודיים. מיכלי דלק יאוכסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצר הלא יהיה פתח ריקון תחתון והריקון יתבצע אך ורק בהמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד') יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.
- ד. במידה ויהיה שימוש בדלק יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על אחוז אחד, בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. פסולת מוצקה- יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון, לפי סוג והרכב, תפרון סילוקה ומיתקנים לטיפול בפסולת(פסדים) כולל פסדים לגביהם יפורט מתקן הסילוק. בקשה להיתר בניה תחויב בהצגת פתרון לסילוק פגרים שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. בכל מקרה לא יאושר אחסון ערימות זבל בשטח התוכנית. במידה ויווצר הצורך באסוף זבל, יש לציין היכן יעשה הדבר והכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ז. ריחות- יש לבנות את הלולים בלולים סגורים ומבוקרים. איזורור הלולים יבוצע באמצעות מאווררים ומזרון לח. במידה ויווצרו מטרדי ריח, אבק ורעש מהלולים, יאלצו בעלי הלולים ומפעליהם להתקין אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר ( Best Avilable Technology) בתוך הלולים ומחוצה להם, כדי למנוע את המטרדים.
- ח. תאורה- תאורת חוץ תופנה כלפי הלול לפתח הכניסה בלא ליצור הילה חזקה שצאיר את הסביבה.

**6.3. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**

- א. ניקוז- פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים תכנית ניקוז השטח בהתאם להנחיות נספח ניקוז ובאישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.
- ב. שפכים- שפכים סניטריים שיווצרו בשרותים יופרדו מהשפכים שבלול וממי השטיפה, השפכים יוזרמו למערכת הביוב האזורית. אם אין מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בתא אטום בפני חלחול, וישאבו ליעד מאושר לפי הצורך.
- ג. ביוב- תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית ביצוע לחיבור הלולים למערכת הביוב.
- ד. רצפת הלול-רצפת הלול תהיה יצוקה בטון ואטומה לחלחול. הרצפה לא לאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ- 7-10 ס"מ לשניה. הרצפה תהיה עמידה בפני כלים מכאניים, שטיפות וגריפה והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול. הרצפה תהיה מנוקזת למוצא מבוקר. מומלץ לצקת את הרצפה עם שיפוע כלפי פנים, לתוך קולטן.
- ה. מים – אספקת מים למתחם תהיה מרשת המים האזורית.
- ו. נגר עילי- מי הנגר העילי לא יטופלו בתחומי המגרשים/מתחמים שבתוכנית. נגר עילי יופנה מגגות הלולים לשטח פתוח מחוץ לגבולות התכנית.
- ז. תשטיפים- יש להפנות את טיפול התשטיפים שיווצרו מנקיון הלולים בין מחזורי גידול העופות לטיפול בתא מפריד מוצקים, טרם הזרמתם אל מערכת הביוב של אזור התעשייה, באישור תאגיד המים והביוב האזורי ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.4 שרותי כבאות**

הידרנטים - בתחום התוכנית תתוקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שרותי הכבאות.

**6.5 הוראות פיתוח**

- א. הבקשה להיתר בניה תכלול את הפרטים הבאים:  
תוכנית פיתוח המגרש ופרוט השטח לשימושים השונים: לולים, מיכלי מזון, מקום לסילוק פגרים, שרותים סניטריים, מבנה משרד, מערכות אנרגיה ותשתיות, פסולת, אחסנה, מיכלי מזון בגובה שנקבע בתקנון תוכנית זו, משטחי טעינה ופריקה, גישה לחניה, פיתוח שטח, שטחי גינון וחזיתות המבנים.
- ב. חזות ועיצוב גגות וחזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גדרות שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון כמתחייב בתקנון תכנית זו.
- ג. הנחיות נופיות – בהיקף המגרש ינטעו, עצים ירוקי עד, עצי נוי או עצי פרי, בעלי עלווה צפופה, העצים ינטעו בצפיפות של 5-8 מ' בהתאם לסוג העץ. הגידור ילווה בצמחיה מטפסת עמידה ו/או עצים ירוקי עד. הטיפול הנופי יתבסס על צומח מקומי.
- ד. אופן הטיפול במדרונות המילוי יפורט בבקשה להיתר בניה ויכלול התיחסות נופית והתיחסות ליציבות המדרון.
- ה. יובטח פינוי פסולת הקשורה בעבודות ההקמה לאתר פסולת מוסדר.

**6.6 הוראות בנושא חשמל**

- 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.
- ב. תחנות השנאה:
  - 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  - 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  - 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל 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 אווירי 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 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p><u>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</u></p>
<p align="center"><b>6.6 פיקוד העורף</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<p align="center"><b>6.7 פיתוח תשתיות</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או-עמוד תאורה, ו/או 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 הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>
<p align="center"><b>6.8 מים</b></p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p align="center"><b>6.9 ניקוז</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
<p align="center"><b>6.10 ביוב</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
<p align="center"><b>6.11 שירותי כבאות</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

**6.12 אשפה**

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 התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.13 עודפי חפירה ופסולת בנין**

התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

**6.14 תנאים לביצוע התכנית**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

**6.15 תנאים למתן היתר בניה**

1. היתרי בניה בשטח התכנית יותנו בהכנת תכנית בניו פיתוח וניקוז לכל מתחם באישור הוועדה המקומית, עפ"י השלבים המוצעים.
2. תנאי לטופס 4 : ביצוע התכנית הנופית- נטיעות ושתילה.

**6.16 הנחיות לשיקום נופי ולהקטנת השפעה על הסביבה**

- דרך גישה עתידית מא.ת. עתידי לחוות הלולים תהיה קרובה לטופוגרפיה מקומית, במינימום עבודות עפר. במידה ויהיה מילוי הוא יחופה באדמה מקומית.
- דרכי גישה זמניות יתחברו משבילי עפר קיימים.
- הלולים יבנו במשטחים מדורגים, שיפוע משטח הלול יהיה מזרחה 1% - להשתלבות מרבית בטופוגרפיה קיימת.
- חציבה תהיה בשיפוע 2:1 בהתאם למסלע בשטח
- מילוי יהיה מחומר מקומי בשיפוע של 1:2 מחופה אדמה מקומית ע"פ תוכנית נופית מצורפת. יעשה מאמץ להשתמש בחומר הנחצב בשטח.
- בחזית מזרחית ודרומית כלפי בקעת יבנאל יינטעו עצים במרווחים של 6-8 מ'. עצים אפשריים: זית אירופי, אלון מצוי, חרוב מצוי.
- ניתן לשתול ברושים - אך הם יהיו במרווח של 3-4 מ'.
- גנות הלולים העתידיים יהיו בצבע חום-אפור (כדוגמת RAL 7036) כך שיטמעו בסביבה.
- יש להקפיד על גבולות עבודות עפר. לא תותר שפיכת עפר, פסולת וכ"ו בשולי המגרש וסביבתו במהלך הבניה ואחריה.
- בשאר השטחים בתוכנית ישמרו הקרקע והצמחיה הטבעית.

- יש להשתמש ככל שניתן בחומר חפור בשטח האתר, חומר מיותר יפונה לאתר אחר בסביבה או יפונה לאתר שפיכה מאושר.
- ניקוז השטח יהיה כך שנגר עילי לא יחדור מהסביבה אל מכלול המבנים.
- זבל העופות יטופל ויסולק על פי הנחיות משרד החקלאות ומשרד הבריאות.
- שפכים היוצאים מהלולים יטופלו כנדרש. פגרים ישמרו ואוחסנו כנדרש למניעת מפגע סביבתי, ויסולקו בדרך המאושרת ע"י הגורמים המוסמכים. והכול לפי הנחיות משרד לשמירת הסביבה לאחסון בעלי כנף.

### 6.17 היטל השבחה

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

### 6.18 דרכים וחניות

א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה החניה תהיה על פי תקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

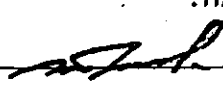
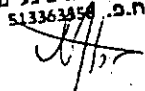
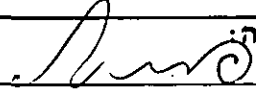
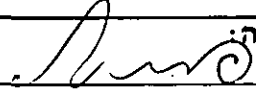
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת 2 מתחמים למבני לולים	

### 7.2 מימוש התוכנית

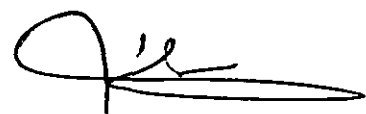
זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

<p>שם: <b>הוועדה המקומית</b>                  ח"מ: גליל התחתון                  תאריך: 2013/7/22</p>		<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 11/8/13</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: <b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b></p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>שם: <b>אדרי' ברוך שמיר</b></p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 22/07/2013</p>	<p>חתימה:                   שמיר מתכננים בע"מ                  ח.פ. 513363358</p>	<p>תאגיד: <b>שמיר מתכננים בע"מ</b></p>
<p>מספר תאגיד: 513363358</p>	<p>שם: <b>אלי קליין</b></p>	<p>זים בפועל</p>
<p>תאריך: 23.7.13</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: <b>אמנון טל</b></p>
<p>מספר תאגיד: 51310472</p>	<p>חתימה: </p>	<p>תאגיד:</p>
<p>תאריך: 25.7.13</p>	<p>חתימה: </p>	<p>זים בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: 058584329</p>	<p>שם: <b>מינהל מקרקעי ישראל</b></p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאגיד:</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		

ארכיטקט  
 מושב עובדים להתיישבות  
 חקלאית שיתופית בע"מ  
 ד.ג. הגליל התחתון

  
 25/7/13

## רשימת תיוג

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	<b>מסמכי התוכנית</b>
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	√	אם כן, פרט: <u>נספח בינוי</u>		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	<b>תשריט התוכנית (1)</b>
	√	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 <sup>(2)</sup>	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		
	√	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	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: מעלה עירון _____		
✓		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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי /או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לנושא 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 למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים.

**תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אדריכל ברוך שמיר, מספר זהות 55000798 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19886 ששמה חוות לולים ארבל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 36514.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
  - א. איה שלמון אדרי' נוף נספח נופי סביבתי
  - ב. יורם טורציון יועץ ניקוז נספח ניקוז
- ג. 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.

שמיר מתכננים בע"מ  
ח.פ. 513363858

חתימת המצהיר

22/07/2013

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה איה שלמון, מספר זהות 025693243  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19886 ששמה חוות לולים ארבל

(להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום ל"ג ויש בידי תעודה מטעם לשכת המבחן והגוף הא/א/ש/ינ/ל  
המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 106584  
או לחלופין (מחק את המיותר):


~~אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלח לגבי חובת רישוי.~~

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים שש"ל 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  
תכנון נוף - איה שלמון  
ע.מ. 025693243  
טל 04-6021582  
ת.ד. 151 שמשית 17906

5/3/13  
תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה יורם טרציון, מספר זהות 004913687,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19886 ששמה חוות לולים ארבל (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 קליניקה שלא חלה לגבינו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח 51 ק"ו סתנ"ל 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

05/03/2013  
תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 19886/ג

**רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:**

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

**1. המדידה המקורית**

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 25/12/11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: א. י. כ. 3 מספר רשיון: 692 חתימה: [חתימה] תאריך: 1/8/13

**2. עדכניות המדידה**

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 1/8/13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: א. י. כ. 3 מספר רשיון: 692 חתימה: [חתימה] תאריך: 1/8/13

## נספח הליכים סטטוטוריים

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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

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

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

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