

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

18-05-2014

נ ת ק ב ל

החלטה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19973

שם תוכנית: צוריאל- שטח למבני משק

מחוז: מצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

הודעה על אישור תכנית מס' 19973
פיריחמה גילקוני המדענים מס'
מס' _____

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 19973
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום _____ לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
אלכס שכול, אדריכל
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעודי קרקע לשטח מבני משק, המאפשר הקמתה של חוות לולים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	צוריאל- שטח למבני משק
	מספר התוכנית	19973/ג
שטח התוכנית		11.298 ד'
1:3 מהדורות	שלב	• תוקף
	מספר מהדורה בשלב	8
	תאריך עדכון המהדורה	12-2013
1:4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
	קואורדינטה X	230000
	קואורדינטה Y	767600
1.5.2 תיאור מקום		מושב צוריאל
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז מעלה יוסף
	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
	נפה	עכו
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	צוריאל
	שכונה	לא רלוונטי
	רחוב	לא רלוונטי
	מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19901	מוסדר	חלק מהגוש	-	8, 16
19908	מוסדר	חלק מהגוש	-	5, 6, 7, 9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהערות תמ"א 35	5474	27/12/2005
תמ"מ 2/9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהערות תמ"מ 2/9	5696	30/07/2007
תמ"א 34 / ב/4	כפיפות	אזור א'1- פגיעות מי תהום גבוהה	5704	12/8/2007
ג/10298	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את התכנית ג/10298	5012	16/8/2001
ג/9149	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את התכנית ג/9149	5902	19/1/2009
ג/400	כפיפות	תכנית זו גובלת אינה משנה את התכנית ג/400	989	10/1/1963
ג/6540	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ג/6540 ימשיכו לחול.	3957	26/12/1991
ג/4908	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ג/4908 ימשיכו לחול.	4293	30/3/1995

1.7. מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	28	לא רלוונטי	05-2014	רוזה דיאמנט-יהלום בגליל	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	לא רלוונטי	1	05-2014	רוזה דיאמנט-יהלום בגליל	ועדה מחוזית	
נספח נופי-סביבתי	מחייב	1:500 1:250	9	3	05-2014	נאוה כהן-אדריכלות נוף בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח מים וביוב	מנחה	לא רלוונטי	10	לא רלוונטי	05-2014	ענבל אברהם GIS, הנדסת מים, יעוץ ותכנון	ועדה מחוזית	

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

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

1.8.1 מניש התוכנית									
שם / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כחובת	סלמון	סלורי	מקס
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מושב צורחאל	לא רלוונטי	ד.ג. מעלה יוסף 25150	04-9979815	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.2 יזם/מפעל									
שם / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כחובת	סלמון	סלורי	מקס
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מושב צורחאל	לא רלוונטי	ד.ג. מעלה יוסף 25150	04-9979815	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין/בקהקע									
שם / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כחובת	סלמון	סלורי	מקס
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מושב צורחאל	לא רלוונטי	ת"ד 580, נצרת 17105	6558211-04	לא רלוונטי	6558266-04

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
שם / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כחובת	סלמון	סלורי	מקס
עורך ראשי	אדריכלית	011432978	36648	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רח' המסילה 19, נשר	8210569-04	052-8510185	8207635-04
מודד	מוסמך מודד	026221382	887	לא רלוונטי	לא רלוונטי	חורפיש 25155, ת.ד. 797	04-9575306	050-4551490	04-9575306
אדריכלות נוף	אדריכל נוף	0562352016	8194	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מושב מעונה 24920	04-9972642	050-7465040	04-9571836
מים וביוב	מהנדסת ענבל אברהם	037679743	118405	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מסד, ג.ג. גליל תחתון, 14990	04-6778733	050-7705325	1534-6778733

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

שינוי ייעוד קרקע לשטח מבני משק, המאפשר הקמתה של חוות לולים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

מתן ייעוד הקרקע:
- מאזור חקלאי (לפי תכנית ג/4908) למבני משק, קרקע חקלאית עם טיפול נופי ודרך משולבת.
קביעת השימושים ביעוד קרקע.
קביעת הוראות וכוזיות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 11.298 ד'

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

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		מס' ת.ש.	תאי שטח	יעוד
	סימול נומי	מס' ת.ש.		
	לא רלוונטי		100	מבני משק
	102, 101		102, 101	קרקע חקלאית
	לא רלוונטי		200	דרך מאושרת
	לא רלוונטי		300	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	ד'	אחוזים	ד'
2.22	0.251	2.22	0.251
10.80	1.220		
17.81	2.012	97.78	11.047
69.17	7.815		
100	11.298	100	11.298
סה"ה		סה"ה	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק	
4.1.1	שימושים	התכליות המותרות בתאי השטח הנ"ל יהיו לולים מבוקרים, מחסן ביצים, חדר שירות לעובדים, חדר בקרה, חדר חשמל, מערכות שינוע, מתקנים להפחתת מטרדים פוטנציאליים, גדר, שערים, מתקן שטיפה, דרך גישה, משטחי עבודה, מעבירי מים, כלי תערוכת נטיות, מתקן לאגירה ולמיחזור מים, מערכות השקייה, מכילי מים ומתקני תשתית (תאורה, מים, ניקוז) מתקנים הנדסיים, לרבות מתקן לאצירה ולטיפול בזבל עופות, מתקן לטיפול בפגרים ומתקנים ליצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטוולטאיים עפ"י דרישות תמ"א 10/ד"10.
4.1.2	הוראות	א. כל פעילות הדברה תיערך בהתאם להנחיות המקצועיות המקובלות של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה. תנאי להיתר בניה למבנים החקלאיים בשטח מבני משק יהיה ביצוע של שיקום השטח החקלאי.
ב.	עיצוב אדריכלי	1. העיצוב האדריכלי בחווה לכל מבני הלולים יהיה אחד. גווי הצבע יהיו אחדים לכל מבני הלולים בחווה וייעש שימוש בחומרי גמר דומים ובמאפיינים אדריכליים, כגון גגות, קירות פתחים וכד', אם הלולים יבנו בשלבים, המפורט בהוראות התוכנית להלן, הן ייבנו על פי עיצוב אדריכלי דומה למבנים שנבנו בשלב מוקדם. 2. קירות המבנה – יהיו סגורים באופן קבוע בפגלים מבודדים. 3. צבעי גגות המבנים והמתקנים הנלווים לרבות מתקני האכלה ומיכלי מים יהיו בגווני ירוק RAL 1020 או אפור RAL 7033, הקירות יהיו בגווני ירוק RAL 1020, אפור RAL 7033, בז RAL 1001. ניתן לחפות את גג המבנה באדמה עבור גג ירוק מוצע לערוך שילובים של 2 צבעים במבנה עצמו, לדוגמה גג בצבע נוטה לירוק RAL 1020 וקירות בבז RAL 1001. 4. לא יותר שימוש בצבעים בולטים, בוהקים ורודים כגון לבן בוהק, אדום צהוב וכד', שבירת בוהק משטחי גגות וקירות יושג ע"י שימוש במשטחים לא ישרים כגון פח גלי או דוגמת קורדורזי. 5. מומלץ שגגות הלולים יהיו קשתיים לשם השתלבות מירבית בנוף. 6. מתקני האכלה (סילו) ומיכלי מים יצבעו בגוון המתאים לסביבה, כדומת מבני הלולים. 7. מתקנים ומערכות נלוות ישולבו באופן אינטגרלי בעיצוב המבנים. 8. מומלץ כי ייעשה שימוש בחומרים ממוחזרים ובחומרים מקומיים בפיתוח השטח.
ג.	בינוי ופיתוח	עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל בינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.

4.2	קרקע חקלאית	
4.2.1	שימושים והוראות	כל ההוראות ושימושים לפי תכנית ג/4908 טיפול נומי: בהתאם לנספח הנופי המחייב.

4.3	דרך מאושרת	
4.3.1	שימושים והוראות	א. כל ההוראות ושימושים לפי תכנית ג/9149 ו-ג/10298 המאושרות.

4.4	דרך משולבת	
4.4.1	שימושים	א. נועד למעבר כלי רכב כולל מדרכות למעבר הולכי רגל, עגלות ואופניים. שדרות למעבר תשתיות ונטיעות.
4.4.2	הוראות	א. כללי
	אסורה כל בנייה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בניה (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"א	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה ב-3%				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
אחוזי	שטחלי	ציד-ימני	ציד-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"א	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		מס' תא שטח	יעד	
					מספר קומות	מספר קומות							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שטח	עיקרי			שטח
3	3	3	3	3	-	1	6.0 (2)	40	-	-	-	40	0	0	0	40	7815.39	100	מבני משק

(1) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 (2) גובהם המקסימלי עבור מכלי מים ותערוכת: 7.5 מ' מפני הקרקע הטבעי.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בנייה לחוות עופות (אחוזת מטילות) והפני הגישה אליהן

1. כללי:

- א. תנאי למתן היתר בנייה ותנאי שיקבע בהיתר הבנייה הוא חובת המבקש לעמוד בהוראות התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (אחוזת מטילות), ככל שתהיינה בתוקף, ובהוראות חוק רישוי עסקים, (תנאים לרישוי משקי עופות ולולים, התשמ"א-1981).
- ב. עד למועד כניסתן לתוקף של התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (הגנה על בעלי חיים) (גידול והחזקת מטילות) על בקשה להיתר ללול סוללה, יחולו ההוראות הבאות כדלקמן:
- השטח למטילה לא יפחת מ- 750 סמ"ר ברוטו.
 - גובה התא לא יקטן מ- 45 ס"מ, בחלקו הנמוך ושטחו לא יקטן מ- 2,000 סמ"ר.
 - רוחב המעבר בין שורות הסוללות לא יקטן מ- 90 ס"מ.
 - הגובה בין קומת הסוללות הראשונה לרצפה לא יקטן מ- 35 ס"מ.
 - שיפוע הרצפה לא יעלה על 14% או 8°.
- ג. בקשה להיתר תכלול חתך ותכנית עקרונית של לול וחווה טיפוסיים, בהתאם לנספח המנחה ל-"מבנה לול טיפוסי".
- ד. עד לכניסתן לתוקף של התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (אחוזת מטילות), על בקשה להיתר ללול מעוף (Aviary), יחולו ההוראות הבאות כדלקמן:
- השטח למטילה לא יפחת מ- 1,111 סמ"ר ברוטו.
 - כמות מפלסי התאים לא תעלה על 4 מפלסים.
 - גובה התא לא יקטן מ- 45 ס"מ בחלקו הנמוך.
 - רוחב המעבר בין שורות הסוללות לא יקטן מ- 100 ס"מ.
- ה. הקמת חוות הלולים תתבצע לפי השלבים המפורטים בסעיף 7.1 להלן.
- לא תותר הקמת חוות לולים הנמצאת בשלב מאוחר יותר, טרם השלמת האיכלוס המלא של החווה הקודמת לה ע"פ המפורט בסעיף 7.1.
- ו. תנאי להיתר בניה למבנים החקלאיים בשטח מבני משק יהיה ביצוע של שיקום השטח החקלאי.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה לבניית חוות לולי הטלה חדשה, תצורף בקשה להריסת לולי המטילות הקיימים ומכסותיהם יועברו ללול החדש.

2. נספח בינוי:

- א. לכל בקשה להיתר לחוות הטלה יצורף נספח בינוי, פיתוח ושיקום נופי, הכולל עצים לשימור ולהעתקה אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.

3. עצים לשימור:

- א. בנספח הבינוי, הפיתוח והשיקום הנופי יסומנו מיקומם של העצים הקיימים ואופן שילובם במערך התכנון.
- ב. לבקשה להיתר יצורף תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים להעתקה ולשימור, יערך סימון הגידור וסימון העצים המיועדים לשימור, בסמוך לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע עבודות.
- ג. העתקה של עצים בתחום התכנית תעשה על-פי הנחיות פקיד היערות ועל-פי כל דין. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות להעתקה של עצים בתחום התכנית, כאמור בסעיף 6.18 להלן.

4. עבודות עפר:

- א. לבקשה להיתר יצורף נספח בו יפורטו עבודות העפר הנדרשות ויפורט הפתרון המוצע לעודפי עפר.
- ב. בנספח עבודות העפר הני"ל יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות עפר, ויסומן גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים, אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל – געת.

5. שיקום נופי:

- א. שיקום נופי לדרכי גישה. תנאי לביצוע עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לחוות הוא אישור נספח שיקום המפרט פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ולמדרונות לחציבה ולמילוי ונספח נטיעות לשיקום. נספח השיקום יצורף לבקשה להיתר בנייה ובו יסומנו גם עצים לשימור ועצים להעתקה, מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות.
- ב. עבודות החציבה יעשו בחציבה "פראית" הכוללת זיזים ובליטות בפני הסלע כמצע לצמחייה

טבעית אשר תשקם את המצוקים. ג. מדרונות החציבה שבקצה/גבול החווה יחופו באדמה מקומית עשירה בזרעים עבור "צביעת" המדרונות בגוון אדמה ועבור מילוי זיזי הקרקע באדמה כמצע לקליטת זרעי בר. ד. לנספח עבודות העפר יצורף חתך המראה סוללות עפר להסתרת חזיתות הלולים במידת האפשר. ה. משטחי התפעול, עליהם יבנו הלולים, יהיו ברוחב של 3 מטר מסביב למבנה והגימור שלהם יהיה בגוון לא בוהק. על מצעי גיר אשר מטבעם לבנים, תיושם שכבה עליונה של חומר כהה כדוגמת חול מחצבה בזלתי. ו. דרכי גישה יהיו ברוחב מינימלי הנדרש לתפעול החווה ובגימור בגוון לא בוהק. ז. קווי המים יהיו תת-קרקעיים. ח. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים ולאורך הגדר ישולבו נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. ט. קירות התמך וקירות הפיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי. הגובה המירבי של קירות התמך יהיה עד 5 מ'. י. ערימות חישוף קרקע, אם ישנן, ישארו במקום לצורך גינון. יא. ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ולמניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית מסביב לחווה. <u>בין הלולים לא יהיו נטיעות כלל.</u> יב. יערכו נטיעות הסתרה מסביב לחוות. ינטעו עצים גבוהים לשבירת רצף המבנים בחזיתות וינטעו עצים בוגרים בהיקף של 50% לפחות מכלל העצים. כן יבוצעו נטיעות למרגלות מצוקי חציבה ועל המדרונות להסתרת מדרונות החציבה ומבני הלולים. יג. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד ודילול במידת הצורך. יד. נדרש שיקום נופי למתקני תשתית.	6. <u>תשתיות ומערכות:</u> א. תאורה (תאורת בטחון) – תאורה במתחם הלולים, תופנה לתוך המתחם ותופעל על סמך חיישנים בהתאם לצורך ולא באופן קבוע. ב. מערכת כיבוי אש – בהתאם לדרישות שירותי כבאות. ג. תשתיות נוספות, אם ידרשו, יהיו תת קרקעיים. ד. מערכות אוורור במבנים – יהיו באמצעות מאווררים שואבים. פליטת האויר תכלול מערכת שיקוע ריחות ואבק, מערכת ערפול ומערכות אחרות עפ"י הנחיות המשרד להג"ס. 7. <u>תברואה וסביבה:</u> א. אישור חו"ד מומחה בנושא ריחות לחוות הנדרשות כמפורט בסעיף 6.19 להלן, לרבות יישום האמצעים הנוספים הנגזרים מחוות-דעת זו הינו תנאי הכרחי למתן היתר בנייה ללולים. 8. מתן היתרי בניה מכח תכנית זו מותנה במתן תוקף לתכנית ג/2006.
--	---

6.2: <u>ניקוז</u> 1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 2. לא יוצב לול, כמקור זיהום נקודתי, בתחום רדיוס מגן של קידוחים ובארות, בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה) (תיקון), התשנ"ו-1996, תקנת משנה 6 ב' ו- ג'. 3. חל איסור חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. מניעת חדירת מי הנגר תעשה ע"י הגבהת הלול או ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי. 4. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מוזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעית. לחילופין ניתן להאריך את הגג ב- 1 מטר לפחות אל מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלות והכל בהתאם ובכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית. 5. ניקוז מבנה הלול יהיה באמצעות תעלות ניקוז שתחוברנה למוצא ניקוז אחד.	
--	--

6.3: ביוב

1. שפכים סניטארים הומאנים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק. נפח המיכל יהיה בהתאם למס' העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים, המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחילחול.
2. הביב הפרטי-שפכים סניטריים, של כל המבנים יחובר למיכל איסוף אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק בנפח 5 מ"ק (שיספיק לחודש עבודה) ויפונה בשאיבה ע"י בויבית למערכת הביוב של היישוב צוריאל כאשר המיכל יתמלא. מערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחילחול.
3. השפכים ממכל האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י בויבית בהתאם ובכפוף להוראת כל דין ולדרישת כל גוף ואו רשות מוסמכת.
4. לפני שטיפת הלול וחיטוי, ינוקה הלול מכל לכלוך ואבק ביסודיות רבה, ובכלל זה: רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו בשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים.
5. כל בקשה להיתר בניה לחוות לולים שתוגש מכוחה של תוכנית זו, תכלול תאור פתרון מלא לסילוק שפכים/שטיפים בהתאם למפורט בנספח המים וביוב לתוכנית. כל סטייה מהמאמור בנספח טעונה אישור בכתב של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
6. אחת לשנתיים כאשר תבוצע שטיפה ללול, ינוקזו השפכים למיכל טיפול קדם ומיכל איסוף ומשם יפנו השפכים לאחר טיפול קדם ע"י מיכלית אטומה.
7. שטיפת לול תתבצע אחת לשנתיים וכוללת שימוש בכ- 20-15 מ"ק מים, לכל היותר.
8. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה ועקב כמויות השפכים הקטנות, ייאגרו הנוזלים עד לסילוקם במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק. נפח המיכל לא יהיה קטן מ- 10 מ"ק. אחת לשנתיים, במהלך עבודת שטיפת הלול יסולקו שפכים, לאחר טיפול קדם, ע"י מיכלית למערכת מאושרת לטיפול בשפכים, המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחילחול.
9. טיפול הקדם יכלול שיקוע וסילוק מוצקים.
10. תינתן עדיפות לפתרון ביוב כולל מי שטיפות, המתבסס על חיבור למערכת ביוב מרכזית בכל מקום שבנספח מים וביוב מוצע פתרון מקומי, ניתן לבצע במקומו חיבור למערכת ביוב מרכזית.

6.4: הספקת מים

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חיבור החווה לרשת המים האזורית, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין. על קו מי השתיה למתחם הלולים יסומן אמצעי למניעת זרימת מים חוזרת מסוג מז"ח.

6.5: סידורי תברואה

1. זבל העופות יפונה מהלול למוכח – אשר תשמש כשלב ביניים עד להגעתה ליעד הסופי – שתוצב סמוך ללול, בתוך שטח החווה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. המכולה תפונה עם מילויה לאתר הסילוק כשהיא מכוסה. הצבת מכולה כאמור תהיה תנאי להיתר בניה.
2. זבל יפונה רק ליעד מאושר ובשיטות המאושרות ע"י המשרד להג"ס, כגון:
 - אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מיחזור פסולת אורגנית.
 - מתקן להפקת אנרגיה מזבל עופות ברמת החווה הבודדת, ובתנאי שיעמוד בכל הדרישות למניעת ריחות, זיהום אויר וזיהום מי תהום בהתאם לדרישות המשרד להג"ס.
3. בתנאים למתן היתר בניה תיקבע דרישה להצבת מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.
4. פגרי העופות יסולקו כמפורט בפקודת בעלי חיים-פסדים 1981, על תיקוניה.
5. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי זבובים ובעלי חיים מזיקים לרבות הדברה, פעולות נקיון, הצבת מלכודות, שימוש בחומרים המונעים התפתחות זחלי זבובים וניטור.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיו אישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון הטיפול בזבל עופות פגריהם.

6.6: הוראות בנושא 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש.
- ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

- ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- ד. 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
- ה. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
- ו. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- ז. שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

6.7: מתקני חשמל ותקשורת**1. קווי חשמל ותקשורת:**

- א. כל קווי התקשורת בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים.
- ב. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים למעט קו מתח עליון.
- ג. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים. על מבקשי ההיתר להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר

להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרינספורמציה.

2. תחנות טרינספורמציה

א. בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרינספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא. על מגישי בקשות להיתר בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרינספורמציה פנימית בהתאם לדרישת חב' חשמל ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

ב. מערכת תאורת החיצונית תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. התוכנית תאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותכלול עמודי תאורה וגופי תאורה מדגמים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.

ג. תאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל, טלפון וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

3. תקשורת

א. תכניות התקשורת, טלפון, וכו', יתואמו ויאשרו ע"י חברת בזק (ו/או חברת כבלים) ומהנדס הרשות המקומית כמשק תת קרקעי.

ב. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש הרשות המקומית כולל עבור ארונות סעף וכיוצא בזה.

4. ארונות חשמל ותקשורת

ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או בקיר תומך או באחד ממבני החווה, בהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

6.8. הוראות חנייה

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 או בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.9. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6.10. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6.11. חלוקה ורישום

לא תבוצע כל עבודות פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

6.12. פיקוד העורף

יוקמו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.13. שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.15. 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 להג"ס.

ב. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

6.16: תנאים לאכלוס והפעלה

1. אכלוס מבנה והפעלת הלולים בתחום התכנית, יותרו רק לאחר גמר ביצוע התשתיות הצמודות לחווה והשיקום הנופי, וקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית כי תכנית השיקום, לרבות דרכי גישה והתשתיות בוצעו בהתאם להיתר הבניה שניתן.
2. תנאי לאכלוס המבנה הינו פינוי כל פסולת בנייה מהחווה וסביבתה לרבות מערומי עפר שנצברו עקב עבודות הקמת החוות.
3. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה אישור השלמת ביצוע תוכנית השיקום ע"י אדריכל נוף, אישור המשרד להג"ס לעמידה בכל התנאים הסביבתיים ואישור משרד הבריאות לעמידה בכל התנאים התברואיים.
4. תנאי לאיכלוס והפעלת חוות הלולים הראשונה יהיה פתרון מאושר ע"י המשרד להג"ס לפינוי וטיפול בזבל עופות.

6.17: שמור וניצול מי נגר עילי

- א. מי הנגר העילי הנקי בתחום התכנית יועברו מתחומי תאי השטח לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- ג. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.18: שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ"קבוצת עצים לשימור" או "קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. היתר בניה בתא שטח בו מסומנת "קבוצת עצים להעתקה" מותנה בקבלת רשיון לפי פקודת פקיד היערות.
4. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
5. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
 - א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ'. שטח זה, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
 - ג. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
 - ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לעצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
6. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

6.19 מפגעי אבק וריח

- א. כל לול ייבנה עם חדר שיקוע אבק, שמידותיו ייקבעו בהתאם לנתונים הטכניים של הלול ועל-פי הנחיות יצרן המפוחים, על-מנת לקבל יעילות מקסימלית של עבודת המפוחים.
- ב. יעשה שימוש בטכנולוגיה לייבוש זבל: AIR MIXER או וילונות לייבוש השלשלת.
- ג. במטרה למנוע מפגעי ריח, מערך פינוי השלשלת מהלול ומהאזור לאחר הטיפול יהיה לפחות בתדירות של פעמיים בשבוע (במידה וידרש פינוי מהלול ומהחוה).
- ד. לולים שייבנו במרחק הקטן מ-130 מטר משימושי קרקע רגישים (המרחק הקובע הינו בין קצה חדר האבק או נקודת פליטת האבק ממנו לבין קו הבנין או חזית הבנין של שימוש הקרקע הרגיש), יידרשו לחוות דעת מומחה בתחום איכות אויר וריחות המאושר ע"י המשרד להגייס אשר תכלול המלצות/הצעות לטכנולוגיות נוספות/אחרות לטיפול במפגעי ריח צפויים. הדרישה לחוות-הדעת ובדיקתה יהיו בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובסיוע האגף לסביבה חקלאית של המשרד להגייס – מחוז צפון.

6.20 סטייה ניכרת

שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולשימוש שנקבעו יהווה סטייה ניכרת.

6.21 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

- א. היתר בנייה יינתן לאחר התחיבות הזים לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
- ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
- ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- ד. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התוכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.22 הנחיות נופיות-סביבתיות

1. פילוס מבנים מתוכננים-
עפ"י המפורט בתוכניות הנספח הנופי והחתכים המצורפים.
2. סלילת דרכים-
דרכים ירובדו במצע מהודק. אזורי שירות בלבד ניתן לסלול באספלט ע"ג שכבת מצעים, שיפועי הדרך יתוכננו כך ששטח הדרך ינוקז לתעלות ניקוז, או לשולי השטח. רוחב דרך מרבי יהיה 6 מ'.
3. טיפול בתוואי השטח-
כיום חלק מהשטח מוכשר ומפולס בשיפוע קל, וחלק מהשטח הינו מדרון משופע. הטיפול בשטח יכלול קיר תומך במדרונות שנוצרו עקב מילוי/חציבה כמפורט בפרק ד' בנושא נטיעות בנספח נופי-סביבתי.
- שימור מצב קיים – יש להימנע עד כמה שניתן מפגיעה במצב קיים ובצמחיה הקיימת.
- השבת האזור המופר למצבו הקודם - סילוק שכבות מצעים, מילוי באדמה מקומית, זריעה ושתילה בצמחיה מקומית.
4. טיפול במבנים, בגגות ובמתקנים בולטים-
מתקנים בולטים - מתקנים קיימים ומתוכננים אשר בולטים מעל גגות הלולים - מכלי תערובת, מכלי מים וכיו"ב, יצבעו בצורה שתביא להשתלבותם בנוף או יוסתרו ע"י אלמנטים אשר יטופלו אף הם בצורה שתביא להשתלבותם בנוף.
- גגות - גגות של מבנים חדשים ושל מבנים קיימים שיורחבו יהיו צבועים בצבע שבור מט, בכדי למנוע בוהק. גוונים מומלצים ראה פרק ו' סעיף 7' בנספח נופי-סביבתי.
- מבנים - המבנים במתחם יהיו מבנים סגורים - לולים מבוקרים, לא תאושר בניית לולים פתוחים. גגות המבנים ינוקזו במערכת נפרדת ממערכת ניקוז המבנים ושטחי השירות, מי ניקוז

הגגות יועברו להשקיית שטחי הגינון.

5. מיקום מתקנים ניידים בשטח-

מתקנים ניידים - מכולות, מבנים יבילים, ימוקמו באזורים שיוגדרו כאזורי שירות בסמוך למבני הלולים ועל גבי מצעים, אספלט או בטון. המתקנים הניידים יישמרו על קווי הבניין המפורטים בתכנית.

6. גידור המתחם-

במידה ותוואי הגדר במתחם ישונה, הגדר תהיה רשת פשוטה ככל האפשר ובגובה המינימלי הנדרש. הגדר הקיימת עונה על הדרישות.

7. דרך גישה למתחם-

רוחב דרך הגישה לא יעלה על 6 מ', הדרך תחופה מצעים מהודקים.

8. תאורה-

התאורה במתחם תהיה מינימלית, יש להתקין תאורה על גבי קירות המבנים בלבד להארת היקף המבנה. לא תאושר תאורה על עמודים בשטחים הפתוחים שבמתחם.

נטיעות

עיקר שימת הדגש על שיקום שפוכת העפר מכיוון מזרח ומכיוון דרום וצפון בצמוד ללול הקיים. מסביב למתחם הלולים (גם הקיים וגם המתוכנן), ובשפוכת העפר מכיוון מזרח, צפון ודרום. בצמוד ללול הקיים יבוצעו הנטיעות - והכל בהתאם לנספח הנופי (גיליון מס' 2) תוכנית הנטיעות המוצעת מתמקדת בצמחיית חורש טבעי ובעצי ברז המסמלים גבול וגדר בנוף החקלאי.

מטרת תוכנית הגינון והנטיעות היא שבשנים הראשונות יטושטש הכתם המפר את רציפות המטעים/חורש ים תיכוני בתה, ובהמשך יעלו העצים ויסתירו את המבנים, ויצרו המשכיות של החורש ע"י עצי החורש המוצעים ומנגד השימוש בברושים יוצר גבול והסתרה ומוסיף מימד סימבולי לנוף החקלאי השולט באזור.

עצי חורש של אלונים וכליל החורש ינטעו בגבול התוכנית בצד דרום ומערב(שם השטח גובל בחורש ים תיכוני-בתה).

עצי ברז יינטעו בגבול השטח מצד צפון ודרום (בצמוד ללול הקיים). הצמחים שיינטעו יהיו צמחים אופייניים לחורש הים תיכוני המצוי בסביבות המתחם יש להניח שבסוף התהליך יראו רק קצוות גגות הלולים.

הוראות לשירום נופי ולמצעור השפעה על הסביבה

א. מיקום הלול

1. כמסומן בתשריט התכנית.

2. לא יוצב לול, כמקור זיהום נקודתי, בתחום רדיוס מגן של קידוחים ובארות, בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה) (תיקון (התשנ"ו, -1996 תקנה משנה 6 ב' ו-ג').

3. לא יוצבו לולי הטלה במרחק הקטן מ-50 מטר מקו בניין למגורים הקבוע בתכנית תקפה או ליעוד קרקע המאפשר מגורים.

4. המרווח המיזערי בין לולי הטלה בחוות השונות לא יקטן מ-300 מטר, למעט מרחק בין חווה חדשה לבין לול קיים המיועד לפינוי, באישור של משרד החקלאות.

6.23 הריסת מבנים

כל ההוראות של התכנית ג/20063 בנושא הריסת מבנים החקלאים בנחלות, יחולו על התכנית זו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	פיתוח תשתיות ושיקום נופי.	לפני כל עבודה בשטח יבוצע שיקום נופי.
ב.	הקמת לול חדש	לפני כל עבודה בשטח יבוצע שיקום נופי.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, תוך 7 שנים מיום אישורה ובסמכות וועדה מחוזית לאפשר הארכת המימוש ב-7 שנים נוספות.

חתימות 8:

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: מושב צוראל	מושב צוראל מושב עובדים לפני שירות המבחן	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
רווח דיאמנט- יהלום בולל	רווח דיאמנט- יהלום בולל	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	יוזם במהל
תאגיד: מושב צוראל	מושב צוראל מושב עובדים לפני שירות המבחן	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מנהל מקרקעין ישראל	מנהל מקרקעין ישראל מנהל מקרקעין ישראל	מספר תאגיד:	

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	☐	☒
		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?	☐	☒	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	☐	☒
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	☐	☒
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	☐	☒
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	☐	☒
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	☐	☒
	1.1	שם התוכנית	☐	☒
		מחוז	☐	☒
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	☐	☒
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	☐	☒
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	☐	☒
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	☐	☒

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלוונטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____ נספח פיתוח נופי		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.4.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	2.3.2	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ³	V	
	2.3.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.1	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
	4.3	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
	4.4	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
איחוד וחלוקה (5)	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)	V	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
ספסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

³ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁴ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁵ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רוזה דיאמנט (שם), מספר זהות 011432978,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19973 ששמה צוריאל- שטח למבני משק (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36648.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. לא רלוונטי

ב. לא רלוונטי

ג. לא רלוונטי
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.

ש. רוזה דיאמנט
יחידת בנייה
אדריכלות ובנין ערים

05-2014

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה נאווה כהן,

מספר זהות : 0562352016

צהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19973 ששמה צוראל- שטח למבני משק (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא : 8194.
3. אני השתתפתי בעריכת את הנושא פיתוח נופי 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 למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נאווה כהן - אדריכלות נוף בע"מ
מושב/מעונה 24920
טל: 04-9972642

חתימת המצהיר

05/2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה ענבל אברהם, מספר זהות : 037679743 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19973 ששמה צוריאל- שטח למבני משק (להלן – "התוכנית").
 2. אני מומחה לתחום הנדסה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא: 118405.
 3. אני השתתפתי בעריכת את הנושא פיתוח נופי 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 למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ענבל אברהם - מהנדסת
GIS, הנדסת מים, ביוב וניקוז
ייעוץ ותכנון

חתימת המצהיר

05/2014

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 : ג/19973

רמת-דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

V מדידה גרפית.

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 01-10-2009 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית.

פקדי תמלול
מבוגר ומודד מוסמך
ד"ר 887 חורפיש 25455

12-2013
תאריך

חתימה

887
מספר רשיון

פקדי נימור
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית ביום: 2/3/2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

פקדי נימור
מבוגר ומודד מוסמך
ד"ר 887 חורפיש 25455

05-2014
תאריך

חתימה

887
מספר רשיון

פקדי נימור
שם המודד

הליכים סטטוטורייםשם התוכנית: צוראל-שטח למבני משקתוכנית מספר: ג/19973עורך התוכנית: רוזה דיאמנט-יהלום בגליל תאריך: 05-2014 חתימה: _____

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
20063/ג	מופקדת	6649	22.8.2013

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

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.		

סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		