

2014557

תכנית מס': 258-0392977 - שם התכנית: קביעת יעודי קרקע למבני משק להסדרת לולי הטלה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התכנית</b>
<b>תכנית מס' 258-0392977</b>
<b>קביעת יעודי קרקע למבני משק להסדרת לולי הטלה</b>

מחוז  
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים

258 - 0392977

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז מעלה נפתלי

א.א.ל.ל.

מס' תכנית: 258-0392977

תאריך: 29-11-2016

258 - 0392977

29-11-2016

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו בגוש 18624 חלק מחלקה 16 באה לשנות את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית למבני משק להסדרת לולי הטלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית קביעת יעודי קרקע למבני משק להסדרת לולי הטלה

מספר התכנית 258-0392977

**1.2 שטח התכנית** 2.186 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

224500 קואורדינאטה X

771250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מעיליא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעיליא - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון מעיליא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18624	מוסדר	חלק		16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 6540	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6540 ממשיכות לחול.	3957	1291	26/12/1991

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיסר פראן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיסר פראן		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10/05/2016	ראמו חיראלדין	05/05/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח זכות מעבר(דרך גישה)	26/01/2016	ויסאם דחבור	01/01/2016	1	1: 500	מנחה	זכות מעבר לרכב
לא	נספח נופי	10/05/2016	ראמו חיראלדין	05/05/2016	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר	11/05/2016	קיסר פראן	03/05/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שוקרי שופאני			מעיליא	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 336 מעיליא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שוקרי שופאני			מעיליא	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 336 מעיליא.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שוקרי שופאני			מעיליא	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 336 מעיליא.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קיסר פראן	38792		מעיליא	(1)		04-9971974	04-9971974	farran@bezeqint.net
	מודד	ויסאם דחבור	1127		מעיליא	(2)	1	04-9572687	04-9572687	
	יועץ סביבתי	ראמז חיראלדין	85535		חורפיש	(3)		04-9971910	04-9971834	ramizeng@gmail.com

תכנית מס': 258-0392977 - שם התכנית: קביעת יעודי קרקע למבני משק להסדרת לולי הטלה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שירותים הנדסיים	יועץ	ראמו חיראלדין	85535		חורפיש	(4)		04-9971910	04-9971834	ramizeng@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1019 מ עיליא.

(2) כתובת: מעיליא.

(3) כתובת: ת.ד. 93.

(4) כתובת: ת.ד. 193.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה משק ללולי הטלה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת יעוד קרקע למבני משק ללולי הטלה בשטח 450 מ"ר.  
קביעת הנחיות בניוי, והנחיות סביבתיות..

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.186

שטח התכנית בדונם

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,186	שטח ללא תכנית מאושרת
100	2,186	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,185.97	מבני משק
100	2,185.97	סה"כ

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>מבני משק</b>	<b>4.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>תכליות מותרות בתא שטח הנייל יהיה לולי הטלה מבוקר, מחסן ביצים, חדר שירות, חדר שרות לעובדים, חדר חשמל, מערכת שינוע, מתקנים להפחתת מטרדים פוטנציאלים, גדר, שערים, מתקן שטיפה, דרך גישה, משטחי עבודה, מעביר מים, מיכלי תערובת, נטיעות, מערכת השקיה, מיכלי מים ומתקני תשתיות (תאורה, מים, ניקוז), מתקנים הנדסיים לרבות מתקן לאצירה ולטיפול בזבל עופות, מתקן לטיפול בפגרים ומתקנים לייצור אנרגיה פוטוולטאיים ע"פ דרישת תמ"א 10/ד/10.</p>	<b>4.1.1</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א-יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו, הדבר יעשה ע"י הגבהת הלול או ע"י חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>ב-הנגר הנצור על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>ג- שפכים סניטריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים, בהיעדר מערכת ביוב סמוכה יאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ 5 מ"ק, השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. כמות השפכים הסניטריים כ-60 עד 80 ליטר ליום ז"א כ-3 מ"ק לחודש והפינוי יהיה כל חודש.</p> <p>ד- המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוט.</p> <p>ה-לפני שטיפת הלול וחיטויו ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק ובכלל זה רצפתו קירותיו וכל חלקי המבנה, מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלולית עומדת כדי למנוע התפתחות מזיקים תברואתיים.</p> <p>ו-מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי, גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית. ז-השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה יאגרו השפכים מבור האיגום ויסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>ח-שטיפת הלול עם החלפת להקה תבוצע לאחר לאחר ניקוי יבש וקפדני של הלול.</p> <p>ו-לפני שטיפת הלול וחיטויו 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 תברואתיים אחרים.</p>	<b>4.1.2</b>
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בניין יהיה עפ"י הקבוע בתשריט ובטבלת זכויות</p>	<b>ב</b>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>כללי: הלול יבנה ויתוכנן בהתאם להמלצות מקצועיות של משרד החקלאות באופן שיבטיח תנאי יבוש מירביים של הרבד/או השלשלת ותמנע פגיעה בערכי נוף.</p> <p>רצפת הלול:</p> <p>רצפת הלול תהיה כולה אטומה לחלוט ובונייה בטון או אספלט, הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.</p>	<b>ג</b>

4.1	מבני משק
	<p>חגורות בטון:</p> <p>בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.</p> <p>פסולת חקלאית:</p> <p>א- זבל עופות יפונה מהלול בדרכים הבאות, למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעולי שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב- המשטח תפעולי יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלוטל ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה, הרצפה תהיה מותאמת לפעילות הניקוי.</p> <p>ג- הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות, זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, כגון אתר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מיחזור פסולת אורגנית או לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואתיים.</p> <p>ד- האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל ויצגו מסמכים רלוונטיים.</p> <p>ה- האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.</p> <p>ו- פגרי עופות כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים-פסדים 1981.</p> <p>תכנון נופי:</p> <p>א- גידור מתחם הלול, תותר גדר רשת בלבד.</p> <p>ב- צבע הגג יתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך העדפת צבעים בהירים תואמים לסביבה ולא לבן.</p> <p>ג- תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול ולא כלפי חוץ.</p> <p>ד- חומרי חפירה ומלוי ושיקום נופי:</p> <p>1. לא יותר לשפוך בנייה, חומרי מלוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבוננו לאתר מורשה ככל שיידרש ובהתאם ללוח"ז שייקבעו ע"י המפקח.</p> <p>2. המדרונות שיפגעו במהלך תהליך הבניה ובמשך עבודות חישוף השטח ועבודות העפר, ישוקמו לאלתר ע"י סילוק מיידי של עודפי עפר ופסולת לאתר מורשה ע"י פיזור אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ ונטיעות של צמחי כיסוי מקומיים וצמחית חורש טבעי קיים בשטחים שנפגעו.</p>
ד	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תוכן תוכנית בינוי שתכלול פתרונות לתשתיות, פירוט מבנה, דרכי גישה, חניה, סלילה, גינות. התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית כתנאי להוצאת היתר.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (1) 450	מעל הכניסה הקובעת					
									עיקרי					שרות
6	6	6	6	6 (2)	21	450 (1)	390	60	2186	100	מבני משק	מבני משק		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

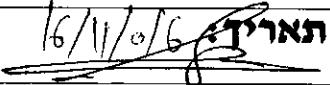
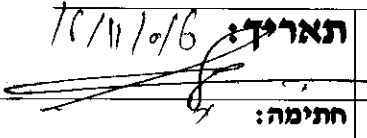
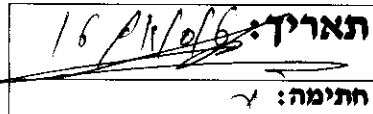
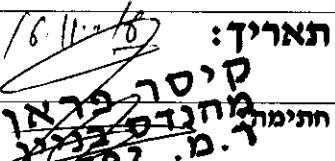
### הערה לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: מתוכם 30 מ"ר מקסימום ישמש למחסן חקלאי.
- (2) גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה  
 -תותר הקמת מתקנים הדרושים להפעלה שוטפת כגון מגדלי תערובת ומים עד גובה 12 מ".

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	<p>א. דרך גישה תהיה דרך חלקת המטרוקה וכמופיע בנספח דרך הגישה המצורף למסמכי התכנית.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>1- ברשת מתח נמוך עם תיילים חופשיים - 3.0 מ'                  2- ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'                  3- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'                  4- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו                  5- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ' מציר הקו                  6- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'                  7- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים תנאי למתן היתרי בניה תיאום עם פקיד היערות בדבר שמירה/העתקה/כריתת העצים.</p>
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חוות דעת של מומחה ליציבות מדרונות במידה וקיים מדרונות.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.</p> <p>ג. שימוש אחר במבנים שלא למטרה וליעוד שנקבע בתכנית יהווה סטייה ניכרת.</p>
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>



**.8 חתימות**

מגיש התכנית	שם: שוקרי שופאני	סוג:	תאריך: 16/11/16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
יזם	שם: שוקרי שופאני	סוג:	תאריך: 16/11/16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: שוקרי שופאני	סוג: בעלים	תאריך: 16/11/16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
עורך התכנית	שם: קיסר פראן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 16/11/16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:  קיסר פראן מחנדים ד.מ. 38792