

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0386912

ג/22842, מושב שדה אילן - שינוי יעוד קרקע למבני משק



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה לאפשר ההקמה של שתי מפטמות בקר לבשר, כנדבך נוסף בפיתוח ענף זה במושב שדה אילן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/22842, מושב שדה אילן - שינוי יעוד קרקע למבני משק

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

206-0386912

מספר התכנית

19.240 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

240821 קואורדינאטה X

740029 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום באזור הצפון מזרחי של מושב שדה אילן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדה אילן

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה באזור הצפון מזרחי של מושב שדה אילן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15135	לא מוסדר	חלק		30-33
15290	לא 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



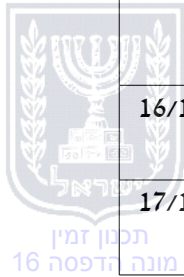
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	מבוקש לאשר בינוי מוצע על אף שאינו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי, ע"פ סעיף 6.1.3 להוראות תמ"א 35.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
16/11/1984	343	3123	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 4405.	החלפה	ג/ 4405
17/11/2011	765	6322	תכנית זו מחליפה את תכנית גת/ מק/ 4405 / 4.	החלפה	גת/ מק/ 4405 / 4



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		19	11/09/2017	ערן געש	11/09/2017	נספח נופי-סביבתי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/03/2018	רודי ברגר	04/03/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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
	אחר			שדה אילן מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שדה אילן	(1)		04-6767233	04-6765038	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שדה אילן מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שדה אילן	(1)		04-6767233	04-6765038	

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(2)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvis ion.net.il
מודד מוסמך	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	(3)		04-6782595	04-6785643	mati.chenbar @gmail.com

(1) כתובת : ת"ד 7963.

(2) כתובת : ד"נ משגב.

(3) כתובת : ד"נ גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מפטמה	על פי ההגדרה במסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, אלא אם כן צוין אחרת בהוראות תכנית זו.

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

לאפשר ההקמה של שתי מפטמות בקר לבשר, כנדבך נוסף בפיתוח ענף זה במושב שדה אילן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי למבני משק.

2. הגדרת תאי שטח בתחום התכנית.

3. קביעת שימושים, זכויות והגבלות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	114, 113
שביל	605, 604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבני משק	114, 113
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	114, 113

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	2,064	10.73
שביל	1,355	7.04
שטח ללא תכנית מפורטת	15,821	82.23
סה"כ	19,240	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
92.96	17,885.56	מבני משק
7.04	1,354.71	שביל
100	19,240.27	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>- יותרו מבני משק חקלאיים לבעלי חיים על מתקניהם: סככות וחצרות רפת, מפטמות, מרכז מזון, מתבנים, סככות ומחסנים חקלאיים, גדרות, שערים, שבילי גישה, משטחי תפעול ואיסוף זבל. השימושים המותרים, ביניהם מתבנים ומרכז מזון, יהיו שימושים נלווים למפטמות.</p> <p>- בתחום מסדרון התשתיות התת קרקעיות יותר מעבר של קו מים על מתקניו ותותר גישה חפשית לטיפול בתקלות ע"י חברת "מקורות" בתיאום מראש עם יזם התכנית. היתרים בתחום מסדרון התשתיות התת קרקעיות יותנו בקבלת אישור מחברת "מקורות".</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. אישור של המשרד להגנת הסביבה יהיה גם תנאי למתן טופס 4.</p> <p>3. סככות הרפת יהיו מפולשות.</p> <p>4. לבקשות להיתר יצורף מסמך המציג את ממשק הגידול של המפטמה ואת מספר הראשים המקסימלי שיותר לגידול במשק. גודל השטח לשיכון עגלים לא יפחת מ- 10 מ"ר לראש.</p> <p>5. הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז הנגר מהגגות וממשטחי התפעול, לטיפול בזבל ובתשטיפים ולסילוק פגרים.</p> <p>6. שטח שיכון בעלי החיים ומשטחי הרביצה יהיו מקורים והגידול יהיה בממשק יבש.</p> <p>7. גובה השוליים של הסככות לא יפחת מ- 4 מ' וגובה מרכז הסככות בשיאו לא יעלה על 9 מ'.</p> <p>8. אישור בקשה להיתר יותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות.</p> <p>9. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה.</p> <p>10. על בעלי המקום לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, התש"ן וחוק שמירת הניקיון.</p> <p>11. במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים הנובעים מיישום התכנית, תוטל האחריות לביצוע המיגון האקוסטי על בעלי המקום.</p> <p>12. תנאים נוספים למתן היתר בניה:</p> <p>א. העברת פרשה טכנית למשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. הצגת פתרון למזעור מטרדי ריח, על פי הטכנולוגיה הטובה והעדכנית, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. הצגת מערכת לניקוז וטיפול בתשטיפי הרפת וכן טיפול במרכז המזון, במידה ויידרש.</p> <p>ד. הצגת אופן הטיפול בזבל, בפועל.</p> <p>13. הרפת והמפטמה טעונים רשיון עסק.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- צבעי גגות המבנים, הקירות והמתקנים הנלווים לרבות מתקני האכלה ומכלי מים יהיו בגוון אפור-ירוק RAL 7034.</p> <p>- חל איסור בשימוש צבעים בולטים, בוהקים ורוויים, כגון: לבן בוהק, אדום, צהוב וכוי. צבעים</p>

<p>4.1</p>	<p>מבני משק</p> <p>יהיו בגוון שפורט לעיל. - שבירת בוחק משטחי גגות וקירות ייעשה ע"י שימוש במשטחים לא ישרים כגון פח גלי או דוגמת קורדרוי. - מתקני שירות ייצבעו בגוון המתאים לסביבה כדוגמת המפטמה.</p>
<p>ג</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי ושיקום נופי ע"י ועדה מקומית. 2. תכנית הבינוי והשיקום הנופי תכלול אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף. הגשת תכנית שיקום נופי תהווה תנאי למתן היתר לביצוע התכנית האדריכלית, וביצוע סעיפי השיקום יהיה תנאי לאכלוס המבנה (טופס 4). 3. עבודות עפר. בנספח לבקשה להיתר בניה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים, ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו. 4. שיקום נופי. א. משטחי תפעול מסביב למבנים והגימור שלהם יהיה בגוון לא בוחק. עמעום גוון מצע הלבן ייעשה ע"י כיסוי באספלט/מצע בזלתי. ב. הגידור יהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים. לאורך הגדר יש לשלב נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. הגדר תהיה מסוג רשת לא אטומה. ג. מיני הצומח בשיקום ולאורך הגדר ותעלת הניקוז: - עצים: שיזף מצוי, חרוב מצוי, אלון תבור, ליבנה רפואי. - שיחים: הרדוף נחלים, אלת המסטיק, שיזף השיח. 5. תשתיות ומערכות. א. תאורה. תאורת בטחון. יש למקם ולעצב את התאורה כך שיימנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה ולהימנע מהצבת עמודי תאורה גבוהים, כיוון התאורה יהיה כלפי פנים המפטמה בעוצמה נמוכה. מיקום התאורה מחוץ למפטמה לא יעלה על טווח של 30 מ', ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי. ב. מערכות כיבוי אש. בהתאם לדרישות שירותי הכבאות. ג. חשמל. קווי חשמל יהיו תת קרקעיים. מערכת החשמל תותקן לפי דרישות חברת החשמל והתקן של משרד העבודה. ד. קווי מים יהיו תת קרקעיים. ה. תשתיות נוספות באם יידרשו, כגון טלפון, כבלים אופטיים ואחרים, כולם יהיו תת קרקעיים.</p>
<p>ד</p>	<p>ניקוז</p> <p>יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך המבנים. הדבר ייעשה ע"י הגבהת המבנים.</p>
<p>4.2</p>	<p>שביל</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מעבר כלי רכב ממונעים והולכי רגל וקווי תשתית הנדסית.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה.</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 16



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 16



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת עיקרי	סה"כ שטחי בניה				
קדמי									
(2)		(2)	69.48	6243	6243	8986	113	מבני משק	מבני משק
(2)		(2)	68.72	6115	6115	8899	114	מבני משק	מבני משק
אחורי									
(2)		(2)							
צידי- שמאלי									
(2)		(2)							
צידי- ימני									
(2)		(2)							
מעל הכניסה הקובעת									
1		9 (1)							
1		9 (1)							

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (2) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	קווי תשתית
<p>1. שמירה על תשתיות מים.</p> <p>א. אסורה בניה על קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"ח "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p>ב. אין לעלות על תוואי קו המים עם משאיות וכלי עבודה כבדים, אלא אם תבוצע הגנה מקומית לקו המים באזור של מעבר משאיות וכלי עבודה כבדים, באישור "מקורות" לתכנון וביצוע ההגנה הנ"ל.</p> <p>2. קווי ביוב.</p> <p>א. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	
6.2	חניה
<p>החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>- יש להקים "שרוולי" טיפול בזבל לכל זבל המשק.</p> <p>- יש למנוע זיהום של תעלת הניקוז שעוברת ממערב לשטחים המיועדים למבני משק.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p>	
6.5	חשמל
<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור,</p>	



חשמל	6.5
<p>בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' -</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' -</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מ' -</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ' -</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' -</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' -</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' -</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' -</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל -</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' -</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' -</p> <p>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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>1. ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. תברואה. 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.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>1. מי הנגר יופנו אל מערכת הניקוז הטבעי, וזאת עקב חשש לזיהום מי תהום בגלל מי נגר</p>	



<p>ניהול מי נגר</p> <p>מזוהמים.</p> <p>2. יש למנוע מגע בין מי גשם נקיים לזבל, למנוע חלחול של מים שבאו במגע עם זבל ולקלוט ולטפל בכל המים שבאו במגע עם זבל.</p> <p>3. במידה ומי נגר עילי ישטפו את החצרות, תיבנה במעלה שטח המפטמה - במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת - סוללה או תעלה להטיית מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז הטבעית, לפני שיזדהמו במגע עם זבל.</p> <p>4. כל מי הגשם שיירדו על אזורים הבלתי מקורים של החצרות, של משטחי אצירת הזבל או של כל אזור במפטמות בו עשוי להימצא זבל, ייקלטו במערכת המטפלת בשפכים.</p> <p>5. מי הגשמים ייקלטו במזחלות שיותקנו לאורך הגגות ויפנו את המים דרך מרזבים אל מחוץ לשטחי המפטמות. רצפות המפטמות תהינה שטוחות ומשופעות כדי לאפשר ניקוז מהיר ויעיל.</p> <p>6. במקומות הנמוכים ביותר של השטחים המשופעים תמצאנה תעלות ניקוז לאיסוף והרחקת מים וזבל המתנקזים מחצרות המפטמות והפנייתם למתקן הפרדה ואו אגירה.</p> <p>7. בתחומי המפטמות יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.</p> <p>8. שטחי המפטמות שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.</p> <p>9. כל חצר במפטמות בה משוכנים בני בקר וכל שטח במפטמות בו מאוחסן זבל בקר, בין אם הם מקורים או לא מקורים, חייבים להיות מוקפים במעקה בטון בגובה 20 ס"מ לפחות מסביב לחצר, בצורה שתמנע גלישה של זבל ותשטיפים החוצה וזיהום של נחל אדמי.</p>	<p>6.7</p>
<p>סטיה ניכרת</p> <p>שימוש אחר במבנים שלא למטרה וליעוד שנקבעו יהווה סטיה ניכרת.</p>	<p>6.8</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>- היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>- תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>- 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.</p> <p>- גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p>6.9</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.10</p>
<p>פיתוח תשתית</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>6.11</p>



6.11 פיתוח תשתית	6.11
<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. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

6.12 שרותי כבאות	6.12
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.13 תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	

6.14 היטל השבחה	6.14
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



6.15 הפקעות לצרכי ציבור	6.15
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

