

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0439703

החלפת שטחים ללול מטילות במושב עין יעקב



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא ביעודים "מבני משק" ו-"קרקע חקלאית" עפ"י תכנית הרפורמה ג/19734, המאושרת מיום 20/8/2015 י.פ. 7099 וביעוד "שטח חקלאי מיוחד" עפ"י תכנית ג/14561, המאושרת מיום 23/6/2008 י.פ. 5823. בגוש 18420 ח. חלקות 11, 12 ו-30 במושב עין יעקב (מגרשים מס' 201 ו-301).

בשטח התכנית, ביעוד מבנה משק המיועד לחוות לולים עפ"י תכנית הרפורמה, קיים לול מטילות מתקדם העומד בכל תנאי הרפורמה.

למבנה הנ"ל קיימת חריגה מזערית ביעוד הקרקע בחלקו הדרום מזרחי. התכנית מציעה החלפת שטחים בין היעודים השונים ושינוי קו בנין צידי בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.

מטרת התוכנית :

החלפת שטחים בין היעודים השונים בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח, שינוי קו הבנין והוראות הבניה: ללא שינוי באחוזי הבניה המותרים מת.ב.ע ג/14561 ו-ג/19734 המאושרות בהתאם למצב הקיים בשטח במגרשים 201 ו-301, מושב עין יעקב.



תכנון זמין
מזכה הדפסה 9



תכנון זמין
מזכה הדפסה 9



תכנון זמין
מזכה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית החלפת שטחים ללול מטילות במושב עין יעקב

מספר התכנית 255-0439703

1.2 שטח התכנית 21.563 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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 הגליל
קואורדינאטה X	221422
קואורדינאטה Y	767938

1.5.2 תיאור מקום

חוות לולים דרום מערבית עפ"י תכנית הרפורמה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: עין יעקב

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין יעקב			

שכונה

חוות לולים דרום מערבית עפ"י תכנית הרפורמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18420	מוסדר	חלק		11-12, 30

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
19734/ג	301, 201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חבל אשר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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/ 14561	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14561 ממשיכות לחול.	5823	3546	23/06/2008
ג/ 19734	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19734 ממשיכות לחול.	7099	8250	20/08/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	27/03/2018	יוסף צרפתי	27/03/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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			אגודה שיתופית מושב עין יעקב	עין יעקב	(1)		04-9979073	04-9974993	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.גליל מערבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה שיתופית מושב עין יעקב	עין יעקב	(1)		04-9979073	04-9974993	

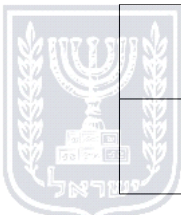
(1) כתובת: ד.נ.גליל מערבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רביע רבאח	1153		כסרא- סמיע	(1)		04-9971971	04-9971971	Rabee3rabah@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 25.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

החלפת שטחים בין היעודים השונים/שינוי קוי בנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח במגרשים 201 ו-301, מושב עין יעקב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

סהחלפת שטחים בין היעודים השונים באמצעות איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סעיף 62א (א) 1. ששינוי קווי בנין לפי המצב הקיים בשטח עפ"י סעיף 62א (א) 4.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
מבני משק	201
קרקע חקלאית	401, 302, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	301
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	302
הנחיות מיוחדות	מבני משק	201
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	401
מבנה להריסה	מבני משק	201
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	401
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	201
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	401
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	דרך מאושרת	501
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	מבני משק	201
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	קרקע חקלאית	401, 302

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.78	815	דרך קיימת
50.04	10,789	מבני משק
30.77	6,635	קרקע חקלאית
15.42	3,324	שטח חקלאי מיוחד
100	21,563	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.78	815.45	דרך מאושרת
50.03	10,788.51	מבני משק
46.19	9,958.86	קרקע חקלאית
100	21,562.83	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>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, מכלי תערובת, נטיעות, מתקן לאגירה ולמחזור מים, מערכת השקיה, מכלי מים ומתקני תשתית (תאורה, מים, ניקוז), מתקנים הנדסיים, לרבות מתקן לאצירה ולטיפול בזבל עופות, מתקן לטיפול בפגרים ומתקנים לייצור אנרגיה נקיה כגון תאים פוטוולטאיים ע"פ דרישת תמ"א 10/ד"10, העברת תשתיות מים ראשיות ברצועה לתכנון קו מים לפי תמ"א 5/ב/34.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העיצוב האדריכלי בחווה לכל מבני הלולים יהיה אחיד. גווני הצבע יהיו אחידים לכל מבני הלולים בחווה וייעשה שימוש בחומרי גמר דומים ובמאפיינים אדריכליים, כגון גגות, קירות פתחים וכד'. אם הלולים יבנו בשלבים, כמפורט בהוראות התוכנית להלן, הם יבנו עפ"י עיצוב אדריכלי דומה למבנים שנבנו בשלב הקודם.</p> <p>2. קירות המבנה יהיו סגורים באופן קבוע בפנלים מבודדים.</p> <p>3. צבעי גגות המבנים והמתקנים הנלווים לרבות מתקני האכלה ומיכלי מים יהיו בגוונים ירוק RAL 1020 או אפור RAL 7033 הקירות יהיו בגוונים ירוק RAL 1020 אפור RAL 7033, בג' RAL 1001. ניתן לחפות את גג המבנה באדמה עבור גג ירוק.</p> <p>מוצע לערוך שילובים של 2 צבעים במבנה עצמו. לדוגמה גג בצבע נוטה לירוק RAL 1020, וקירות בבג' RAL 1001.</p> <p>4. לא יותר שימוש בצבעים בולטים, בוהקים ורוויים כגון לבן בוהק, אדום, צהוב וכו'. שבירת בוהק משטחי גגות וקירות יושג ע"י שימוש במשטחים לא ישרים כגון פח גלי או דוגמת קורדורוי.</p> <p>5. מומלץ שגגות הלולים יהיו קשתיים לשם השתלבות מירבית בנוף.</p> <p>6. מתקני האכלה (סילו) ומיכלי מים יצבעו בגוון מתאים לסביבה, כדוגמת מבני הלולים.</p> <p>7. מתקנים ומערכות נלוות ישולבו באופן אינטגרלי בעיצוב המבנים.</p> <p>8. מומלץ כי ייעשה שימוש בחומרים ממוחזרים ובחומרים מקומיים בפיתוח השטח.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>עפ"י המפורט בפרק 6 להלן.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>קרקע חקלאית:</p> <p>א. עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. מעבר תשתיות מים בהתאם לתמ"א 5/ב/34</p> <p>ג. פיתוח נופי לרבות דרכי גישה ושירות.</p> <p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>נועד להקמת מבני משק חקלאיים כגון חממות, מבנים לגידול בע"ח, סככות, מחסנים חקלאיים,</p>

	4.2
קרקע חקלאית	
בתי אריזה וקירור ומבנים לגידול פטריות, המיועדים לשימוש של בעל הנחלה ולצורכי חקלאות בלבד.	
	4.2.2
הוראות	
<p>הוראות בינוי קרקע חקלאית: אסורה כל בניה, למעט גדרות, שערים, מרכיבי ביטחון ובטיחות, סלילה ופיתוח דרכים, עבודות עפר, קווים ומתקנים הנדסיים לתאורה וחשמל, מים, ביוב, ניקוז וכו'.</p> <p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות: תנאי להוצאת היתרי בניה הוא התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הדרך המתוכננת.</p>	א
	ב
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	
עפ"י המפורט בפרק 6 להלן.	
	4.3
דרך מאושרת	
	4.3.1
שימושים	
נועדה למדרכות, שדרות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות.	
	4.3.2
הוראות	
הוראות בינוי	
אסורה כל בניה, פרט לריהוט רחוב וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.	א
	ב
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	
עפ"י המפורט בסעיף 6 להלן.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
													שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	8	36	3800		10789		201	מבני משק		
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	6	50	50%		3324	הנחיות מיוחדות	401	קרקע חקלאית		

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 ברמת הטבלה:

* הגובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

* לא יוצבו לולי הטלה במרחק הקטן מ 50 מ' מקו בניין למגורים הקבוע בתכנית תקפה או מקו בניין לייעוד קרקע המאפשר מגורים.

* המרווח המזערי בין לולי הטלה שבחוות שונות לא יקטן מ 300 מ', שהוא התווך המזערי לקיום תנאים של בטיחות ביולוגית (מניעת הפצת מחלות), למעט מרחק בין חווה חדשה לבין לול קיים המיועד לפינוי, באישור של משרד החקלאות.

* קווי הבניין מהעצים הבוגרים שהינם 4 מ', יגברו על קווי הבניין המצויינים בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

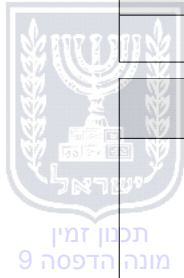
(1) כמסומן בתשריט.

(2) מבנים שהיו קיימים ביום אישורה של תכנית ג/14561 בקווי בנין החורגים מהוראות תכנית ג/14561 יאושרו, בתנאי שלא חודרים לשטחים לצרכי ציבור. כל תוספת בניה תעמוד בקוי הבנין שנקבעו לפי תכנית ג/14561.

מרחק בין מבנים בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות יהיה 3 מטר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות התכניות המאושרות אשר לא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כל נספחי התכנית כפי שמופיעים בסעיף 1.7 בתכנית ג/19734 המאושרת ממשיכים לחול בכפוף לתיקונים שנכללו בתכנית זו.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה קבלת חוות דעת רשות העתיקות. (עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת)</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה ותנאי שיקבע בהיתר הבניה הוא חובת המבקש לעמוד בהוראות התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (אחזקת מטילות), ככל שתהיינה בתוקף, ובהוראות תנאים לרשיון עסק של המשרד להגנת הסביבה גידול בעלי חיים (לולים), פריט 3.1 א' מתאריך 6.6.2017 ובהתאם לגרסה המעודכנת ביותר של מסמך זה.</p> <p>ב. עד למועד כניסתו לתוקף של התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (הגנה על בעלי חיים) (גידול והחזקת מטילות) על בקשה להיתר ללול סוללה, יחולו ההוראות הבאות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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%. <p>ג. בקשה להיתר תכלול חתך ותכנית עקרונית של לול וחווה טיפוסיים, בהתאם לנספח המנחה ל"מבנה לול טיפוסי".</p> <p>ד. עד לכניסתו לתוקף של התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (אחזקת מטילות), על בקשה להיתר ללול מעוף (Aviary), יחולו ההוראות הבאות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> * השטח למטילה לא יפחת מ 1,111 סמ"ר ברוטו. * כמות מפלסי התאים לא תעלה יל 4 מפלסים. * גובה התא לא יקטן מ 45 ס"מ בחלקו הנמוך. * רוחב המעבר בין שורות הסוללות לא יקטן מ 100 ס"מ. <p>ה. הקמת חוות הלולים תתבצע לפי השלבים המפורטים בסעיף 7.1 בתכנית ג/19734 המאושרת. לא תותר הקמת חוות לולים הנמצאת בשלב מאוחר יותר, טרם השלמת האיכלוס המלא של החווה הקודמת לה עפ"י המפורט בסעיף 7.1 בתכנית ג/19734 המאושרת.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד חיובית ממשרד החקלאות.</p> <p>2. נספח בינוי:</p> <p>א. לכל בקשה להיתר לחוות הטלה יצורף נספח בינוי, פיתוח ושיקום נופי, הכולל עצים לשימור ולהעתקה אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>3. עצים לשימור:</p> <p>א. בנספח הבינוי, הפיתוח והשיקום הנופי יסומנו מיקומם של העצים הקיימים ואופן שילובם במערך התכנון.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים לשימור, בסמוך לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע עבודות.</p> <p>ג. העתקה של עצים בתחום התכנית תעשה על פי הנחיות פקיד היערות ועל פי כל דין. תנאי</p>	<p>6.2</p>





תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>לקבלת היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות להעתקה של עצים בתחום התכנית, כאמור בסעיף 6.18 בתכנית זו.</p> <p>4. עבודות עפר:</p> <p>א. לבקשה להיתר יצורף נספח בו יפורטו עבודות העפר הנדרשות ויפורט הפתרון המוצע לעודפי עפר.</p> <p>ב. בנספח עבודות העפר הנ"ל יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות עפר, ויסומן גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים, אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל געת.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>5. שיקום נופי:</p> <p>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 בניה ובו יסומנו גם עצים לשימור ועצים להעתקה, מיקום שתילת עצים שיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות.</p> <p>ב. עבודות החציבה יעשו בחציבה "פראית" הכוללת זיזים ובליטות בפני הסלע כמצע לצמחייה טבעית אשר תשקם את המצוקים.</p> <p>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.</p> <p>ד. לנספח עבודות העפר יצורף חתך המראה סוללות עפר להסתרת חזיתות הלולים במידת האפשר.</p> <p>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.</p> <p>ו. דרכי גישה יהיו ברוחב מינימלי הנדרש לתפעול החווה ובגימור בגוון לא בוהק.</p> <p>ז. קווי המים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ח. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים ולאורך הגדר ישולבו נטיעות כחלק מהשיקום הנופי.</p> <p>ט. קירות התמך וקירות הפיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי. הגובה המירבי של קירות התמך יהיה עד 5 מ'.</p> <p>י. ערימות חישוף קרקע, אם ישנן, ישארו במקום לצורך גינון.</p> <p>יא. ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ולמניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית מסביב לחווה. בין הלולים לא יהיו נטיעות כלל.</p> <p>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.</p> <p>יג. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד ודילול במידת הצורך.</p> <p>יד. נדרש שיקום נופי למתקני תשתית.</p> <p>6. תשתיות ומערכות:</p> <p>א. תאורה (תאורה בטחון) תמוקם על המבנים באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. כיוון התאורה יהיה כלפי פנים החווה בעוצמה נמוכה. מיקוד התאורה מחוץ ללול לא יעלה על</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי.</p> <p>ב. מערכת כיבוי אש בהתאם לדרישות שירותי כבאות.</p> <p>ג. תשתיות נוספות, אם ידרשו, יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ד. מערכות אוורור במבנים יהיו באמצעות מאווררים שואבים. פליטת האוויר תכלול מערכת שיקוע ריחות ואבק, מערכת ערפול ומערכות אחרות עפ"י הנחיות המשרד להג"ס.</p> <p>7. תברואה וסביבה:</p> <p>א. פתרון ישים לטיפול בזבל עופות הינו תנאי הכרחי למתן היתר בניה ללולים, כמפורט בסעיף 6.4 (תברואה) להלן.</p> <p>ב. אישור חו"ד מומחה בנושא ריחות כמפורט בסעיף 6.14 (מפגעי אבק וריח) להלן, לרבות יישום האמצעים הנוספים הנגזרים מחוות דעת זו הינו תנאי הכרחי למתן היתר בניה ורשיון עסק ללולים.</p>	



בניו, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת)</p> <p>ניקוז:</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>2. לא יוצב לול, כמקור זיהום נקודתי, בתחום רדיוס מגן של קידוחים ובארות, בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה) (תיקון), התשנ"ו 1996, תקנת משנה 6 ב' ו'.</p> <p>3. חל איסור לחדירת 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.</p> <p>4. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות 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.</p> <p>5. ניקוז מבנה הלול יהיה באמצעות תעלות ניקוז שתחוברנה למוצא ניקוז אחד.</p> <p>6. שטיפת הלולים לעת החלפת להקה תבוצע לאחר ניקוי יבש וקפדני של הלול.</p> <p>ביוב:</p> <p>1. שפכים סניטאריים 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 למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים, המערכת להובלת שפכים תיהיה סגורה ואטומה לחילחול.</p> <p>2. השפכים ממיכל האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית בהתאם ובכפוף להוראת כל דין ולדרישת כל גוף ו/או רשות מוסמכת</p> <p>3. 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 תברואתיים אחרים.</p> <p>4. כל בקשה להיתר בניה לחוות לולים שתוגש מכוחה של תכנית זו, תכלול תאור פתרון מלא לסילוק שפכים/תשטיפים בהתאם למפורט בנספח המים וביוב לתכנית. כל סטייה מהאמור בנספח טעונה אישור בכתב של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	



<p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>5. תינתן עדיפות לפתרון ביוב, כולל מי שטיפות, המתבסס על חיבורם למערכת ביוב מרכזית. בכל מקום שבנספח מים וביוב מוצע פתרון מקומי, ניתן לבצע במקומו חיבור למערכת ביוב מרכזית.</p> <p>מים :</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חיבור החווה לרשת המים האזורית, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.</p> <p>תברואה :</p> <p>1. זבל העופות יפונה מהלול למכולה אשר תשמש כשלב ביניים עד להגעתה ליעד הסופי שתוצב סמוך ללול, בתוך שטח החווה. המכולה תהיה מקורה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. המכולה תפונה עם מילויה לאתר הסילוק כשהיא מכוסה. הצבת מכולה כאמור תהיה תנאי להיתר בניה.</p> <p>2. זבל יפונה רק ליעד מאושר ובשיטות המאושרות ע"י המשרד להג"ס כגון :</p> <p>*אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מיחזור פסולת אורגנית.</p> <p>*מתקן להפקת אנרגיה מזבל עופות ברמת החווה הבודדת, ובתנאי שיעמוד בכל הדרישות למניעת ריחות, זיהום אויר וזיהום מי תהום בהתאם לדרישות המשרד להג"ס.</p> <p>3. בתנאים למתן היתר בניה תיקבע דרישה להצבת מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.</p> <p>4. פגרי העופות יסולקו כמפורט בפקודת בעלי חיים פסדים 1981, על תיקוניה ובתיאום עם המשרד להג"ס. המיכלים לאצירת פסדים יהיו מגודרים למניעת כניסת בע"ח.</p> <p>5. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי זבובים ובעלי חיים מזיקים לרבות הדברה, פעולות ניקיון, הצבת מלכודות, שימוש בחומרים המונעים התפתחות זחלי זבובים וניטור.</p> <p>6. מתן היתר בניה ללולים מותנה באישור פתרון ישים לטיפול בזבל עופות ופגריהם לשביעות רצון של המשרד להגנת הסביבה.</p>	



<p style="text-align: center;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת)</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p>	







חשמל	6.5
<p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1.0 מ' ארון רשת</p> <p>3.0 מ' שנאי על עמוד</p> <p>ד. 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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>ז. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ח. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ט. שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p>	
מתקנים ו/או שימושים זמניים	6.6
<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת)</p> <p>מתקני חשמל ותקשורת:</p> <p>1. קווי חשמל ותקשורת:</p> <p>א. כל קווי התקשורת בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים.</p> <p>ג. קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים, זאת בהתאם לתואי השטח, ויקבעו בכל מקרה לגופו בתיאום משותף בין חברת החשמל להנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p> <p>קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל יעשה עפ"י דין ועפ"י תקנות התכנון והבניה (הסדרה, הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח 1998.</p>	

6.6	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	<p>2. תחנות טרנספורמציה :</p> <p>א. בשטח בנוי : תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, בשטח התכנית וכן בשטח ציבורי פתוח, יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד בכפוף לתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p> <p>על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. גישה לתחנה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה. במידה ולא ניתן לבצע חדרי טרנספורמציה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר תחנות טרנספורמציה על עמודים.</p> <p>ב. מערכת תאורה החציונית תהיה עם כבלים תת קרקעיים. התכנית תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותכלול עמודי תאורה וגופי תאורה מדגמים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>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.</p> <p>3. תקשורת :</p> <p>א. תכניות התקשורת, טלפון, וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק (ו/או חברת כבלים) ומהנדס הרשות המקומית כמשק תת קרקעי.</p> <p>ב. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש הרשות המקומית כולל עבור ארונות סעיף וכיוצא בזה.</p> <p>4. ארונות חשמל ותקשורת :</p> <p>ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או בקיר תומך או באחד ממבני החווה, בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>

6.7	חניה
	<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת)</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983 או בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>

6.8	היטל השבחה
	<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת)</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות הוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>

6.9	הפקעות ו/או רישום
	<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת)</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>

	6.10	חלוקה ו/ או רישום
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>		<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת) לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבניה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.</p>
	6.11	פיקוד העורף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>		<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת) יוקמו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
	6.12	שרותי כבאות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>		<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת) קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
	6.13	הריסות ופינויים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>		<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת) 1. לכל בקשה להיתר לבניית לול הטלה חדש, תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם תועברנה ללול החדש. 2. היתרי הבניה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים כללו תנאי המחייב את הריסת לולי הטלה שמכסתם מועברת ללול החדש, לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול הטלה חדש. 3. הועדה המקומית לא תיתן אישור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, לצורך חוק רישוי עסקים, התשכ"ח 1968, אם לא יתמלא התנאי הקבוע בסעיף 2 לעיל ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק. 4. הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה. 5. הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולי הטלה, שמכסתם הועברה ללול חדש, על כנם פרט למבנים המיועדים להריסה בתחום הרצועה לתכנון רו מים, אותם יש להרוס ולאפשר העברת קו מים בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת בקשה להיתר בהתאם לתכנית תקפה. 6. לא יותר שימוש במבנה לול הטלה המיועד להריסה, שמכסתו הועברה ללול חדש, לשם גידול בעלי חיים, במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות. 7. מובהר כי סימון לול להריסה בתשריט התכנית והוראות סעיף "הריסות ופינויים" על סעיפי המשנה שלו, חלים רק על לול הטלה שפעילות הגידול בו הופסקה והמגדל העבירה למתחם לולים הנכלל בתכנית ג/19734 המאושרת, בדרך של העברת מכסה או מכירתה, או על לול אשר מכסתו כלולה בבקשה להקמת לול הטלה חדש על פי תכנית.</p>
	6.14	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>		<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת) חומרים מסוכנים ודליקים : א. חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים במסוכנים 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,</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.14

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.

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 זל: 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 מ' 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 להג"ס אשר תכלול המלצות/ הצעות לטכנולוגיות נוספות/אחרות לטיפול במפגעי ריח צפויים. הדרישה לחוות הדעת ובדיקתה יהיו בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה ובסיוע של המשרד להג"ס מחוז צפון ו/או מי המורשה מטעמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

עתיקות

6.15

(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת)

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) :
הינו/ם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



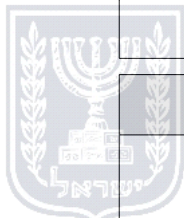
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תנאים למתן היתרי איכלוס

6.16

(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת)

1. קבלת טופס 4, 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 לקבלת טופס 4 ולאכלוס המבנה הינו פינוי כל פסולת בניה מהחוה וסביבתה לרבות מערומי עפר שנצברו עקב עבודות הקמת החוות.
3. תנאי לקבלת טופס 4 ולאכלוס המבנה יהיה אישור השלמת ביצוע תכנית השיקום ע"י אדריכל נוף, אישור המשרד להג"ס לעמידה בכל התנאים הסביבתיים, אישור משרד הבריאות לעמידה בכל התנאים התברואתיים ואישור של משרד החקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.17	ניהול מי נגר
<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת)</p> <p>א. מי הנגר העילי הנקי בתחום התכנית יועברו מתחומי תאי השטח לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>ג. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



6.18	סביבה ונוף
<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת)</p> <p>עצים בוגרים:</p> <p>על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים (בתכנית ג/19734 המאושרת) כ"קבוצת עצים לשימור" או "קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. היתר בניה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. היתר בניה בתא שטח בו מסומנת "קבוצת עצים להעתקה" מותנה בקבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת קבוצת עצים חלופיים בתא שטח 301 (בתכנית ג/19734 המאושרת). קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות ברדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: <ol style="list-style-type: none"> עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ'. שטח זה, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומו. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. 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 בניה (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. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: <ol style="list-style-type: none"> בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1,250 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. עצים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר בניה ובתקופת החורף בלבד. 	



<p>6.19 סטיה ניכרת</p>	<p>6.19</p>
<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת) שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולשימוש שנקבעו יהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>6.20 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.20</p>
<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת) א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע והגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה. ד. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול תכנית ג/19734 המאושרת, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>6.21 תשתיות</p>	<p>6.21</p>
<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת) שמירה על תשתיות מים: אסורה בניה מעל 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 תיקום ואישור חברת "מקורות" ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית. קווי מים וקווי ביוב: קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	
<p>6.22 קווי תשתית</p>	<p>6.22</p>
<p>(עפ"י תכנית ג/19734 המאושרת) א. בשטח הרצועה לתכנון קו מים לפי תמ"א 5/ב/34 תותר העברת תשתית מים בלבד. ב. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה בשטח המיועד לקו מים עתידי, אלא לצורך הטמנת קו מים. ג. יש לקבל את אישור מחלקת ההנדסה בחברת "מקורות" לכל פעולה קרקעית בשטח זה, כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p>6.23 איכות הסביבה</p>	<p>6.23</p>
<p>(עפ"י תכנית ג/14561 המאושרת עבור קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות) א. כל בקשה להיתר לבניית מבנה לגידול בע"ח וחממות תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה. ב. בניית לול תותר בתנאי ויינתן פתרון מכני לפינוי זבל העופות ושימוש בטכנולוגיות חדשות</p>	





איכות הסביבה	6.23
<p>לצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים כולל מבנה סגור ומבוקר.</p> <p>ג. סילוק פגרים. היתר לבניית לול יותנה במתן פתרון לסילוק פגרים או במסגרת אזורית מאושרת או ע"י מתן פתרון מקומי ע"י משרפה תקנית או מיכל אטום, הכל באישור והנחית המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. בקשה להיתר בשטח חקלאי מיוחד תותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות.</p> <p>ה. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה מתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות, בניה ושיקום נופי בתא שטח 203 בתכנית ג/19734 המאושרת.	לא רלוונטי.
2	פיתוח תשתיות, בנייה ושיקום נופי בתא שטח 201	<p>תנאי למימוש התכנית בתא שטח זה הוא מימוש (איכלוס מלא) של שלב 1 (תא שטח 203 בתכנית ג/19734 המאושרת) הערה: שינוי בשלבויות ביצוע החוות יעשה לאחר דיון בועדה מחוזית ואישורה.</p>

7.2 מימוש התכנית

*אם במהלך 7 שנים ממועד פרסום דבר אישורה של התכנית, לא יוקמו לולי הטלה על פי היתר כדון, בתא שטח כלשהו המיועד למבני משק בתחום התכנית, תפקע התכנית בתחום תא השטח הנ"ל ובכל השטחים להם זיקה לתא השטח הנ"ל, והתכניות שהיו תקפות ערב אישור תכנית זו, יחולו על המקרקעין הנ"ל.

*בסמכות הועדה המחוזית, להאריך תקופה זו עד 7 שנים נוספות.

