

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית היא לאפשר הקמתה של חוות לולים בשטח המופיע סטטוטורי ללא תכנון מפורט. שטח התוכנית נמצא בצמידות דופן למושב אביבים. יש רצף תכנוני עם הלולים הקיימים המופיעים בייעוד קרקע מבנה משק משותפים.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 אביבים- שינוי יעוד קרקע למבני משק- ג/22692

מספר התכנית
 209-0267872

1.2 שטח התכנית
 9.288 דונם

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית
 מחוזית

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 מרום הגליל
 קואורדינאטה X 243880
 קואורדינאטה Y 776900

1.5.2 תיאור מקום

בצמוד למושב אביבים, בהמשך הכביש מס' 6.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: אביבים

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אביבים			

שכונה במערב הישוב אביבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14335	מוסדר	חלק		13, 22-23
14336	מוסדר	חלק		6-7, 18
14337	מוסדר	חלק		4, 18

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 22	אישור ע"פ תמ"א	אושרה גריעה בסך 3.5 דונם מ-י"ק 5 בתחום יער 1236	4363	980	19/12/1995
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 12439	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 12439	5627	1551	07/02/2007



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				רוזה דיאמנט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רוזה דיאמנט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	09/12/2014	רוזה דיאמנט	04/10/2017	תכנית בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	24	13/07/2016		14/07/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	15/12/2015		13/07/2016	נספח תחבורה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/11/2014	רוזה דיאמנט	04/10/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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			מושב אביבים	אביבים	(1)		04-9979815	04-9979815	bma2014bma@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. מעלה יוסף 25150.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב אביבים	אביבים	(1)		04-9979815	04-9979815	bma2014bma@yahoo.com

(1) כתובת: ד.ג. מעלה יוסף 25150.

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 (1)	2	04-6558211		almag@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד 580 נ. עלית 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוזה דיאמנט	36648	יהלום בגליל	נשר	התמר	14	04-8210569	04-8207635	diamant.galil@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי	50847	א.ט.הנדסה	משגב דב	(1)		04-9800323	04-9800018	atmadid@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	נימר פיקרי	887		חורפיש	(2)		04-9575306	04-9572282	fikrymoded@ gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שרון שחר	71855		שימשית	שחם (3)	11	04-6010577	04-6550651	shalands@za hav.net.il

(1) כתובת: רקפת 145. ד.נ. משגב, 20175.

(2) כתובת: ת.ד. 979, חורפיש.

(3) כתובת: ת.ד. 374 - שמשית 17906.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 הקמת של חוות לולים בשטח ללא תכנון מפורט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

לשנות ייעודי הקרקע:

- משטח ללא תכנון מפורט למבני משק.
- משטח למבני משק משותפים לדרך מוצעת ומבני משק.
- קביעת השימושים ביעוד קרקע.
- קביעת הוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מבני משק	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22 (ג/13450)	3,216.4	34.63
שטח ללא תכנון מפורט	5,380.44	57.93
שטח למבני משק משותפים (ג/12349)	691.33	7.44
סה"כ	9,288.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
0.17	15.62		דרך מוצעת
99.83	9,272.55		מבני משק
100	9,288.17	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



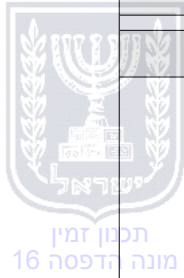
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	מבני משק לבעלי חיים (לולי מטילות). אחסון מיכלי תערובת, מיכלי מים. בית אריזה ומיון ביצים. חדר חשמל, חדר שנאים חניות שבילים, גינון ופיתוח שטח מעבר תשתיות
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה כל פעילות הדברה תיערך בהתאם להנחיות המקצועיות המקובלות של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
ב	בינוי ו/או פיתוח עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.
ג	עיצוב אדריכלי בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מיועד לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחובות לתחנות אוטובוסים לא מקורות, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, לצנרת מים וביוב, קווי חשמל ותאורה, תקשורת (טלפון וטל"כ) ותעלות ניקוז.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות אסורה כל בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 9	35	סה"כ שטחי בניה 35	0	35	גודל מגרש כללי 9272	1	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 ברמת הטבלה:

הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובהם המקסימלי עבור מכלי מים ותערובת: 11.00 מ' מפני הקרקע הטבעי..

(2) קו בנין יהי 3 מ' או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תקנות החניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>הנחיות הגנת הסביבה ללולים</p> <p>1. כללי:</p> <p>הלול יבנה ויתוכנן בהתאם להמלצות מקצועיות של משרד החקלאות באופן שיבטיח תנאי יבוש מרביים של הרבד ו/או השלשלת ותמנע פגיעה בערכי נוף.</p> <p>2. רצפת הלול:</p> <p>רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה בטון או אספלט, הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.</p> <p>3. חגורות בטון:</p> <p>בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.</p> <p>4. ניקוז מים ושפכים:</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 בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>ב. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>ג. שפכים סניטריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו 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 שפכים.</p> <p>ד. המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.</p> <p>ה. לפני שטיפת הלול וחיטויו ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה.</p> <p>מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלולית עומדת כדי למנוע התפתחות מזיקים תברואיים.</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.</p> <p>ז. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק, נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.</p>	<p>6.3</p>







תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16






תכנון זמין
מונה הדפסה 16

	<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.3</p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 16</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>ח. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>5. פסולת חקלאית:</p> <p>א. זבל עופות יפונה מהלול בדרכים הבאות:</p> <p>למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.</p> <p>ג. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה כגון: אתר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית או לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.</p> <p>ד. האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל ויציגו 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>6. תכנון נופי:</p> <p>א. גידור מתחם הלול: תותר גדר רשת בלבד.</p> <p>ב. צבע הגג במקומות עם רגישות נופית גבוהה יתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך העדפת צבעים בהירים תואמים לסביבה ולא לבן.</p> <p>ג. באזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול ולא כלפי חוץ.</p>	
	<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.4</p>
	<p>לא תבוצע כל עבודות פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.</p>	
	<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	
	<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה 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 יעשה בתאום 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</p>	

6.6	חשמל																																				
	<p>התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" data-bbox="335 425 1260 1052"> <thead> <tr> <th>מס' הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th> <th>מציר</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג.</td> <td>קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד.</td> <td>קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה.</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>-- 20 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו.</td> <td>קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</td> <td>-- 35 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז.</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח.</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ט.</td> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתאו עם חברת החשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>י.</td> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>יא.</td> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <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 תשתיות יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. 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. 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 דעה 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>	מס' הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר	א.	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'		ב.	קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'		ג.	קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.	5 מ'	ד.	קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	ה.	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	-- 20 מ'	ו.	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	-- 35 מ'	ז.	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		ח.	כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		ט.	כבלי חשמל מתח עליון בתאו עם חברת החשמל		י.	ארון רשת 1 מ'		יא.	שנאי על עמוד 3 מ'	
מס' הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר																																			
א.	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'																																				
ב.	קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'																																				
ג.	קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.	5 מ'																																			
ד.	קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2 מ'																																			
ה.	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	-- 20 מ'																																			
ו.	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	-- 35 מ'																																			
ז.	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																																				
ח.	כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																																				
ט.	כבלי חשמל מתח עליון בתאו עם חברת החשמל																																				
י.	ארון רשת 1 מ'																																				
יא.	שנאי על עמוד 3 מ'																																				



6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. הספקת מים: תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה חיבור החווה לרשת המים האזורית, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.</p> <p>ב. סידורי 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 מילוייה לאתר הסילוק כשהיא מכוסה. הצבת מכולה כאמור תהיה תנאי להיתר בניה.</p>

	6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>2. זבל יפונה רק ליעד מאושר ובשיטות המאושרות ע"י המשרד להג"ס, כגון:</p> <p>א. אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מיחזור פסולת אורגנית.</p> <p>ב. 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 בנייה 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 נקיון, הצבת מלכודות, שימוש בחומרים המונעים התפתחות זחלי זבובים וניטור.</p> <p>6. מתן היתר בנייה ללולים מותנה באישור פתרון ישים לטיפול בזבל עופות פגריהם לשביעות רצון של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. ניקוז:</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז כנרת.</p> <p>2. חל אישור 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>3. 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>4. ניקוז מבנה הלול יהיה באמצעות תעלות ניקוז שתחוברנה למוצא ניקוז אחד.</p> <p>5. מי הנגר העילי הנקי בתחום התכנית יועברו מתחומי תאי השטח לשטחים פתוחים או למתקמי החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ד. ביוב:</p> <p>1. 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 תברואיים אחרים.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בניה לחווות לולים שתוגש מכוחה של תוכנית זו, תכלול תאור פתרון מלא לסילוק תשטיפים באישור משרד הבריאות ומשרד החקלאות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה: העברת תכנית מפורטת של פתרון סילוק שפכים לאישור תחום כנרת.</p> <p>4. פיתרון הקצה לסילוק השפכים מהמתחם ע"י ביובית, הוא מאגר ברעם.</p>	
	6.8	תקשורת
		קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.
	6.9	ניהול מי נגר
		1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>3. בתחום הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם 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. 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>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.12</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>	

<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה ותנאי שיקבע בהיתר הבנייה הוא חובת המבקש לעמוד בהוראות התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (אחזקת מטילות), ככל שתהיינה בתוקף, ובהוראות תנאים לרשיון עסק של משרד להגנת הסביבה- גידול בעלי חיים (לולים), פריט 3.1 א' מתאריך 6.6.2011, ובתהאם לגרסה המעודכנת ביותר של מסמך זה.</p> <p>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:</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 קומות הסוללות הראשונה לרצפה לא יקטן מ- 35 ס"מ. - רצפת הלול יהיה מבטון. - שיפוע הרצפה לא יעלה על 14% או 8 מעלות. <p>ג. בקשה להיתר תכלול חתך ותכנית עקרונית של לול, בהתאם לנספח המנחה ל-"מבנה לול טיפוס".</p> <p>ד. עד לכניסתן 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 על 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. 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 אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>3. המלצות לשיקום נופי ולמזעור השפעות על הסביבה:</p> <p>א. ההמלצה לשיקום נופי של חוות הלולים כוללת עיבוי ותוספת צמחיה ונטיעות- הן בגבולות המגרש והן בחזית המערבית- מעבר לגבול גדר המגרש ובשטח המופר ממילא- להוסיף צמחיה ומטפסים- אף על פי שחזית זו אינה נצפית באופן בו תהיה השפעה כל שהיא על המבטים באזור זה.</p> <p>עיבויי הנטיעות והעצים בתוך שטח המגרש, יהווה הסתרה יתרה למבני הלולים מכיוון ההרחבה- שממילא ההפרעה נופית בגינים מעטה ברצף הירוק של האזור כולו.</p> <p>ב. 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>ג. דרכי גישה יהיו ברוחב מינימלי הנדרש לתפעול החווה ובגימור בגוון לא בוהק.</p> <p>ד. קווי המים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ה. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.14
<p>ובינוניים ולאורך הגדר ישולבו נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. ו. קירות התמך וקירות הפיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי. הגובה המירבי של קירות התמך יהיה עד 5 מ'. ז. ערימות חישוף קרקע, אם ישנן, ישארו במקום לצורך גינון. ח. ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ולמניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית מסביב לחווה. בין הלולים לא יהיו נטיעות כלל.</p>	
היטל השבחה	6.15
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.

