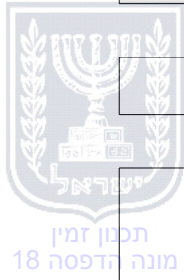


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-0477950

ג/23176 ישוב דיר חנא - שינוי יעוד קרקע חקלאית למבנה משק



מחוז  
מרחב תכנון מקומי לב הגליל  
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

מטרת תכנית זו לאפשר הקמה של חוות לולי הטלה בשטח החקלאי שמצפון ליישוב דיר חנא, בהסכמת המועצה המקומית, רט"ג והמשרד להגנ"ס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23176 ישוב דיר חנא - שינוי יעוד קרקע חקלאית למבנה

שם התכנית 1.1 שם התכנית

משק

ומספר התכנית

262-0477950

מספר התכנית

6.605 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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	לב הגליל
קואורדינאטה X	233585
קואורדינאטה Y	753000

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון לישוב דיר חנא

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר חנא - חלק מתחום הרשות: דיר חנא

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון לישוב דיר חנא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19402	מוסדר	חלק		11, 41-42
19417	מוסדר	חלק		162

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 18



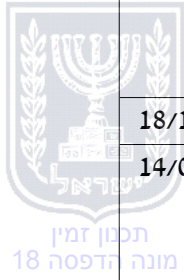
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	עורק ניקוז ופשט הצפה.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
13/12/2017	2258	7640		החלפה	ג/ 21904



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הייתם חוסיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הייתם חוסיין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	המסמך מחייב לעניין מפלסי הפיתוח בלבד	10/04/2017	עזאלדין ריאן	10/04/2017	26		מחייב חלקית	ניקוז
לא		10/04/2017	עלא אבו ריא	10/04/2017	18		מנחה	סביבה ונוף
לא		10/04/2017	הייתם חוסיין	10/04/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10/04/2017	עלא אבו ריא	10/04/2017	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		20/08/2018	הייתם חוסיין	20/08/2018	1	1: 1250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לב הגליל	סחינין	(1)		04-6746740	04-6746749	lvhaglil@zahav.nit.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 80.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמנה חוסיין			דיר חנא	(1)		04-6780044	04-6780044	helme.eng1@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 18695.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	הייתם חוסיין	5231744		דיר חנא	(1)		04-6780044	04-6780044	helme.eng1@gmail.com
אדריכל נופי	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833		סחינין	(2)		077-4703482	077-4703482	rayaala@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עובידה עבד אלמגיד	1338		דיר חנא	(3)				leader.eng.a@gmail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ	עזאלדין ריאן	825841		כאבול	(4)		04-6999775	04-6999775	hydromap10@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 18695.

(2) כתובת : סחי'נין.

(3) כתובת : ת.ד. 18688.

(4) כתובת : כאבול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 חוות לולי הטלה חדשה בתחום שטח המוסכם למבנה משק ע"י רט"ג והמשרד להגנת הסביבה של ישוב דיר חנא.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

- א. תוספת שימוש של לולים בקרקע חקלאית, והסדרת דרך גישה.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה והשימושים המותרים בכל תא שטח.
- ג. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, והוראות לפיתוח תשתיות הנדסיות.
- ד. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	101
קרקע חקלאית	102, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	102, 100
ציר נחל	דרך מוצעת	101
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	101
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	102
תחום השפעה	דרך מוצעת	101
תחום השפעה	קרקע חקלאית	102, 100



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	6,605	שטח ללא תכנון מפורט
100	6,605	סה"כ

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.07	2,052.25	דרך מוצעת
68.93	4,552.84	קרקע חקלאית
100	6,605.09	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנה לול ומתקנים נלווים כגון: משרדים, מחסנים, חדרי קירור, חדרי חשמל, סככות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	מפלס הפיתוח המינימאלי בתחום התכנית יהיה 187.45 מ' זאת אומרת כ - 0.30 מ' לפחות מעל מפלס פני המים המחושבים בחתך 120 בתקופת חזרה 1:25 שנים. גובה רצפה למבנים, מתקנים, פרטי חשמל יהיו כ - 187.65 מ' זאת אומרת כ - 0.50 מ' לפחות מעל מפלס פני המים המחושבים בחתך 120 בתקופת חזרה 1:25 שנים.
<b>ב</b>	<b>זכות מעבר לרכב</b>
	1. תא שטח מס' 101 המסומן כדרך מוצעת הוא מהווה דרך מעבר בגמר מצעים. 2. יתאפשר מעבר, לרבות ברכב, בתא שטח 102 אל תא שטח 100..
<b>ג</b>	<b>תשתיות</b>
	בתא שטח מס' 102 יש לשמור על תשתיות מים קיימות.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים וישמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	גמר הדרך המוצעת יהיה מצעים בלבד.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(1)	3	3	3	1	8	82	82	12	70	3578	100	מבני משק	קרקע חקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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:

- יותר מיקום קונטינרים וסככות (לצורך מחסן ומשרד) בקו אפס מגבול המגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>																								
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>הוראות בנושא חשמל</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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="510 1030 1260 1590"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <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>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																									
ארון רשת 1 מ'																									
שנאי על עמוד 3 מ'																									





6.2	חשמל
	<p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מ- ביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 למס' העובדים ולתדירות הפינוי, ובנפח שיתאים לפחות ל- 4 ימי פעילות רציפים. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים, המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחילחול.</li> <li>השפכים ממיכל האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית בהתאם ובכפוף להוראות כל דין ולדרישת כל גוף ו/או רשות מוסמכת.</li> <li>לפני שטיפת הלול וחיטוי, ינוקה הלול מכל לכלוך ואבק ביסודיות רבה, ובכלל זה: רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו בשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים.</li> <li>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, משרד הבריאות.</li> <li>תינתן עדיפות לפתרון ביוב, כולל מי שטיפות, המתבסס על חיבור למערכת ביוב מרכזית. בכל מקום שבנספח מים וביוב מוצע פתרון מקומי, ניתן לבצע במקומו חיבור למערכת ביוב מרכזית.</li> <li>הבקשה להיתר תכלול תכנון להטיית צינור ביוב קיים, אם יתברר שהדבר נחוץ לצורך ביצוע התכנית.</li> <li>מערכות הולכה וטיהור שפכים יבוצעו באופן שימנע את זיהום המים העיליים ואת זיהום מי התהום, ככתוב בנספח המים והביוב.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה שמירה על תשתיות ביוב קיימים בגבול התכנית.</li> <li>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</li> </ol> <p>- ניקוז:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>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.</li> <li>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</li> </ol>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלות והכל בהתאם ובכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. ניקוז מבנה הלול יהיה באמצעות תעלות ניקוז שתחברנה למוצא ניקוז אחד.</p> <p>5. מי הנגר העילי הנקי בתחום התכנית יועברו מתחומי תאי השטח לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>6. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>7. 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>8. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>9. שטיפת הלולים לעת החלפת להקה תבוצע לאחר ניקוי יבש וקפדני של הלול.</p> <p>- אספקת מים:</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה חיבור החווה לרשת המים האזורית, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מדידת גישוש, בנוכחות נציג מקורות לאיתור הקו בשלב מוקדם.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה לשמור על תשתיות מים קיימים בתחום התכנית.</p> <p>4. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>- 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 לקבלת היתר בניה.</p> <p>2. זבל יפונה רק ליעד מאושר ובשיטות המאושרות ע"י המשרד להג"ס, כגון אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מיחזור פסולת אורגנית.</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. אסור להטמין פגרי עופות בסמוך ללולים. השמדת עופות תבוצע באתרי הטמנה מאושרים או במתקני כילוי (שריפה).</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 בניה ללולים מותנה באישור פתרון ישים לטיפול בזבל עופות ופגריהם לשביעות רצון של המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p> <p>עודפי חפירה ופסולת בנין:</p>	<p><b>6.5</b></p>



6.5

**פסולת בניין**

היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי 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.

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. מונה הדפסה 18

6.6

**פיתוח תשתית**

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.

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.

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.

ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

ה. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.7

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

חומרים מסוכנים ודלקים:

א. חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד להג"ס.

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

מפגעי אבק וריח:

א. כל לול ייבנה עם חדר שיקוע אבק, שמידותיו ייקבעו בהתאם לנתונים הטכניים של הלול ועל-פי הנחיות יצרן המפוחים, על-מנת לקבל יעילות מקסימלית של עבודת המפוחים.

ב. יעשה שימוש בטכנולוגיה לייבוש זבל: AIR MIXER או וילונות לייבוש הלשלת.

ג. במטרה למנוע מפגעי ריח, מערך פינוי הלשלת מהלול ומהאזור לאחר הטיפול יהיה לפחות בתדירות של פעמיים בשבוע (במידה וידרש פינויה מהלול ומהחוה).

ד. לולים שייבנו במרחק הקטן מ- 130 מטר משימושי קרקע רגישים (המרחק הקובע הינו בין קצה חדר האבק או נקודת פליטת האבק ממנו לבין קו הבנין או חזית הבנין של שימוש הקרקע





<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>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 ובנייה ובסיוע של המשרד להג"ס - מחוז צפון ואו מי המורשה מטעמו.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>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 בנייה מהחווה וסביבתה לרבות מערומי עפר שנצברו עקב עבודות הקמת החוות. 3. תנאי לקבלת טופס 4 ולאכלוס המבנה יהיה אישור השלמת ביצוע תוכנית השיקום ע"י אדריכל נוף, אישור המשרד להג"ס לעמידה בכל התנאים הסביבתיים, אישור משרד הבריאות לעמידה בכל התנאים התברואיים ואישור של משרד החקלאות.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. כללי: 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 המשרד להגנת הסביבה - גידול בעלי חיים (לולים), פריט 3.1 א' מתאריך 6.6.2011, ובהתאם לגרסה המעודכנת ביותר של מסמך זה. 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: - 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 ביו 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 מעלות. ג. תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת חו"ד חיובית ממשרד החקלאות. 2. נספח בינוי: א. לכל בקשה להיתר לחוות הטלה תצורף תכנית בינוי, פיתוח ושיקום נופי, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית. ב. תכנית הבינוי, הפיתוח והשיקום הנופי, תכלול אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף. הגשת תוכנית שיקום נופי תהווה תנאי למתן היתר לביצוע התוכנית האדריכלית וביצוע סעיפי השיקום יהיה תנאי לאכלוס המבנה (טופס 4). ג. תכנית בינוי תכלול את האמצעים למזעור הפגיעה בסביבה כמפורט בסעיפים להלן. 3. עבודות עפר: א. בנספח לבקשה להיתר בנייה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי</p>	

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.</p> <p>ב. בנספח עבודות העפר הנ"ל יסומן גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים, אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל - געת.</p> <p>4. שיקום נופי :</p> <p>א. תצורף תכנית שיקום להיתר בנייה בה יסומנו מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות.</p> <p>ב. שיקום נופי לדרכי גישה - באם מבוצעות עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לחווה נדרשת תכנית שיקום המפרטת פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ומדרונות חציבה ומילוי ותכנית נטיעות לשיקום.</p> <p>ג. משטחי תפעול עליהם יבנו הלולים יהיו ברוחב של 3 מטר מסביב למבנה והגימור שלהם יהיה בגוון לא בוהק. עמעום גוון המצע הלבן ע"י כיסוי באספלט/ מצע בזלתי.</p> <p>ד. דרכי גישה יהיו ברוחב מינימלי הנדרש לתפעול החווה ובגימור בגוון לא בוהק.</p> <p>ה. קירות תמך וקירות פיתוח - חמרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי.</p> <p>ו. תוכנית הבינוי והתוויית דרך גישה תתחשב במיקום עצים קיימים, מחשופי סלע וערכים נופיים ותשלב אותם במערך התכנון. תצורף להיתר מדידה מפורטת ותכנית לעצים המיועדים להעתקה/לכריתה. יערך גידור וסימון עצים מיועדים לשימור בסמוך לעבודות עבור מניעת פגיעה בזמן עבודות.</p> <p>ז. ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, ישארו במקום לצורך גינון.</p> <p>ח. תצורף תכנית שיקום להיתר בנייה בה יסומנו עצים לשימור ועצים להעתקה, מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות.</p> <p>ט. שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית.</p> <p>י. יערכו נטיעות הסתרה מסביב לחווה. נטיעות של עצים גבוהים לשבירת רצף המבנים בחזיתות. ינטעו עצים בוגרים בהיקף של 50% לפחות מכלל העצים.</p> <p>יא. נדרש שיקום נופי לדרכי גישה ומתקני תשתית.</p> <p>יב. גידור יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים (כהגדרתם ע"י רט"ג). לאורך הגדר יש לשלב נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. הגדר מסוג גדר רשת לא אטומה.</p>



6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
6.13	סביבה ונוף
	<p>א. עקרונות תכנון :</p> <p>1. מבנה הלול יעוצב תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלב בה.</p> <p>2. תבחר צמחיה בעלת דימוי נוף מקומי.</p> <p>ב. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח</p> <p>1. עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה.</p>

2. בתכנון מפלס מבנה הלול יש לאזן במידת האפשר בין כמות המילוי לחפירה ע"מ לצמצם מצבים מיותרים של עודפי חפירה.
3. שפכי בניה / חפירה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית.
4. הגיונון יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה. ינטעו עצים גבוהים. עצים מומלצים: עצי זית, ברוש, אלון ואלה, חרוב מצוי. יש להדגיש שרשימת הצמחיה לא תכלול מינים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
5. קירות פיתוח וקירות תמך, אם ישנן, יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי. או בגמר טיח כורכרי ע"ג קירות מבטון.
6. גג מבנה הלול וחזיתותיו יעוצבו בצורה אחידה שמשתלב עם הסביבה. ולהימנע בלהשתמש בחומרים לא אופייניים למקום ולצבוע בצבעים בוהקים. מומלץ לצבוע בגוון ירוק בהיר.
7. משטחי התפעול, עליהם ממוקמים מבני המשק, יהיו בגימור ובגוון לא בוהק. כגון שכבה עליונה של חומר כדוגמת חול מחצבה בזלתי, אספלט גרוס, משטחי בטון בסמוך למבנה הלול. ומשטחי אספלט לצורך תפעול.
8. הגדר ההיקפית תצבע בגוון גמר מבנה הלול.
9. גידור מתחם הלול - תותר גדר רשת בלבד.
10. תאורה: תמוקם על המבנים באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. כיוון התאורה יהיה כלפי פנים החווה בעוצמה נמוכה. מיקוד התאורה מחוץ למבנה לול לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי.
- ג. הנחיות סביבתיות:
1. מבנה הלול
- הלול יתוכנן ויבנה בהתאם להמלצות מקצועיות של משרד החקלאות, ובאופן שיבטיח תנאי יבוש
- מרביים של הרפד ו/או הלשלת (בלולי הודים), ותמנע פגיעה בערכי נוף (על ידי כל סוגי הלולים).
- א. רצפת המבנה
1. רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה מבטון או מאספלט. הרצפה 7-לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ-10 ס"מ לשנייה. הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה, והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול.
2. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.
- ב. חגורות בטון
- בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים ובהתאם לשיפועי הלול, כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.
2. ניקוז, מים ושפכים
1. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה על ידי הגבהת הלול, או על ידי בניית סוללת עפר או על ידי חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.
2. בלולים יופנה הנגר הנוצר על גגות הלולים אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, ניתן להאריך את הגג ב- 1 מטר לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת הניקוז הטבעי.





<p><b>6.13</b></p> <p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>3. שפכים סניטאריים הומאניים 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 השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוט.</p> <p>4. לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול מכל לכלוך ואבק ביסודיות רבה, ובכלל זה: רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול כמתואר בסעיפים 5 ו-6, 6 ו-7. מומלץ להכין מראש תשתית המתאימה למתואר בסעיפים 5 ו-6. 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>6. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק. נפח המיכל יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה, ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח, ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.</p> <p>7. השפכים ממיכל האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>8. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוט.</p>	
<p><b>6.14</b></p> <p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>3. חומרים מסוכנים ודלקים</p> <p>חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד.</p> <p>דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>אסבסט:</p> <p>1- בעל העסק לא יתקין אסבסט, מוצר המכיל אסבסט או פסולת אסבסט ולא יבנה באסבסט בין אם לשימוש ובין צורך תיקון, שיפוץ או חידוש לשימוש קיים.</p> <p>2- העסק לא ימכור ולא ימסור לאחר אסבסט ו/או פסולת אסבסט.</p>	
<p><b>6.15</b></p> <p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p>	
<p>תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראת החוק.</p>	
<p><b>6.16</b></p> <p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>

1. קווי חשמל ותקשורת :

א. כל קווי התקשורת בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים.

ב. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים.

ג. קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים, זאת בהתאם לתוואי השטח, ויקבעו בכל מקרה לגופו בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה, הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח - 1998.

2. תחנות טרנספורמציה :

א. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים. בשטח התכנית יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד בכפוף לתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. 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 בקשה להיתר בניה 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.

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

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

5. תקשורת :

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

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

6. ארונות חשמל ותקשורת :

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

7. תשתיות ומערכות :

א. תאורה - תאורת בטחון. יש למקם ולעצב את התאורה כך שימנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה ולהימנע מהצבת עמודי תאורה גבוהים, כיוון התאורה יהיה כלפי פנים החווה בעוצמה



**פיתוח תשתית**

**6.17**

נמוכה. מיקוד התאורה מחוץ ללול לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי.

ב. מערכת כיבוי אש - בהתאם לדרישות שירותי כבאות.

ג. חשמל- קווי החשמל יהיו תת קרקעיים. מערכת החשמל תותקן לפי דרישות חברת החשמל והתקן של משרד העבודה.

ד. קווי מים יהיו תת-קרקעיים.

ה. תשתיות נוספות באם ידרשו כגון טלפון, כבלים, אופטיים ואחרים כולם יהיו תת קרקעיים.

ו. מערכות אוורור במבנים - מערכת משולבת של אוורור באמצעות מאווררים שואבים. פליטת האוויר תכלול מערכת שיקוע ריחות ואבק, מערכת ערפול ומערכות אחרות עפ"י הנחיות הג"ס.



**ביצוע התכנית**

**7.**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

**7.2 מימוש התכנית**

**7.2**

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.

