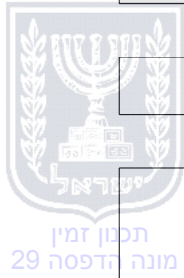


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0552646

הרחבת חוות לולים-מושב דישון (ג/21852)



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
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

התוכנית נמצאת צפון מזרחית למושב הדישון.
התכנית מרחיבה- אזור הלולים הקיימים, המאושר בתכנית ג/9478, לחווה הכוללת 4 מבני לולים סה"כ, סככת שירותים, מבנה אחסנה ומערכות.
סה"כ היקף הבניה המאושר 1,200 מ"ר והתכנית מציעה-6,800 מ"ר נוספים, כאשר סה"כ היקף בניה יהיה 8,000 מ"ר.

הגובה המרבי של המבנים אינו עולה על 7.5 מ' (לא כולל גובה מכילי הזנה ודוודי מים).
מדובר בלולים מסוג פטם, כאשר מטרת הגידול היא עבודה חקלאית לשם פרנסה.
היום קיימות כ-18,000 תרנגולות והתפוסה המתוכננת בלולים היא כ-50,000 תרנגולות.
תא שטח 100B יסודר, ישוקם, יחופה באדמה ויינטעו בו עצים המתאימים לסביבה הטבעית באזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת חוות לולים-מושב דישון (ג/21852)

ומספר התכנית

253-0552646

מספר התכנית

35.851 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 הגליל העליון

250340 קואורדינאטה X

777162 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרחית למושב דישון**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14358	מוסדר	חלק		21, 2-3

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

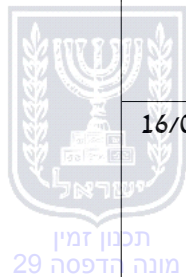
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
07/07/2016	8438	7299	אזור מרקם שמור משולב. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /ב/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
13/03/2012	3076	6390	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 9478 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 9478
21/08/1994		4241	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית משצ/ 70 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	משצ/ 70



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				מועתז סבאג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מועתז סבאג		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		9	06/07/2017	מאהר אלשאער	14: 11 24/09/2017	פרשה טכנית לנספח מים וביוב	לא
סביבה ונוף	מנחה		15	06/07/2017	איה שלמון	12: 08 16/01/2018	הנחיות לנספח נופי סביבתי	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	22/01/2019	מאהר אלשאער	14: 41 22/01/2019	נספח מים וביוב	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	22/01/2019	עלי סבאג	14: 56 23/01/2019	נספח בינוי ופיתוח	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	22/01/2019	איה שלמון	15: 29 22/01/2019	נספח נופי סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	24/09/2017	מועתז סבאג	14: 40 22/01/2019	נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/07/2017	מועתז סבאג	14: 11 19/09/2017	תשריט מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			מועצה אזורית מבואות חרמון	רמות נפתלי	(1)		04-6818000	04-6818049	alizab@mvhr.org.il
	אחר			מושב דישון	דישון	(2)		04-6944127	04-6950942	sdheli@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת כוח ד.ג. גליל עליון, 1227000.

(2) כתובת: מושב דישון, ד.ג. מרום הגליל 138825.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מבואות חרמון	רמות נפתלי	(1)		04-6818000	04-6818049	alizab@mvhr.org.il
פרטי			מושב דישון	דישון	(2)		04-6944127	04-6950942	sdheli@netvision.net.il

(1) כתובת: צומת כוח ד.ג. גליל עליון, 1227000.

(2) כתובת: מושב דישון, ד.ג. מרום הגליל 138825.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(1)		04-6959844	04-6959844	tichnon@sab ageng.co.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	מאהר אלשאער	6523024	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	tichnon@sab ageng.co.il
מהנדס מוסמך	מהנדס	עלי סבאג	38888	חרמון מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3)		077-8123334	072-2765147	as@hermon- eng.com
אדריכל נוף	אדריכל	איה שלמון	106584		שימשית	(4)		04-6021582		mizpetel@net vision.net.il

(1) כתובת: קריית שמונה, אזור תעשיה צפוני, מיקוד 1103021, ת.ד. 255.

(2) כתובת: קריית שמונה, אזור תעשיה צפוני, מיקוד 1103021, ת.ד. 5447.

(3) כתובת: קריית שמונה, אזור תעשיה צפוני, מיקוד 1103021, ת.ד. 5447.

(4) כתובת: שימשית, ת.ד. 151, מיקוד 17906.



מנהל המבחן
מזכירות המבחן



מנהל המבחן
מזכירות המבחן

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הרחבת חוות לולים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך בניית חוות לולים.

2.2.2 קביעת הוראות לפיתוח סביבתי ונופי של חוות הלולים.

2.2.3 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות.

2.2.4 שינוי והגדרת קווי בניין, זכויות בניה ותכסית לולים הנוספים/החדשים.

2.2.5 הסדרת מבנים קיימים ושיקום שטח מצפון ללול הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	100A, 100B
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	100A, 100B
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	101
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	100A, 100B
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	100A, 100B
מבנה מוצע	קרקע חקלאית	100A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	30,511	85.11
אזור חקלאי מיוחד	3,700	10.32
דרך מאושרת	1,640	4.57
סה"כ	35,851	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,639.62	4.57
קרקע חקלאית	34,211.08	95.43
סה"כ	35,850.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתא שטח 100A : לולים, חדרי שירות, חדרי חשמל, חדרי בקרה, מערכות שינוע, מכלי תערובת, מיכלי מים, מיכלי דלק, מדחסים, גנרטורים, דרכי גישה וחניה, משטחי תפעול, מעבירי מים, מתקני תשתית הנדסית, מתקנים לאצירת זבל ופגרים, גדרות, שערים, גינון ונטיעות למעט בין הלולים, מערכות השקיה.</p> <p>בתא שטח 100B : 1. לא תותר כל בניה ויערך בו שיקום נופי בלבד. 2. הטיפול בשטח המופר (תא שטח 100B) יהיה בתיאום עם משרד להגנת הסביבה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח בתא שטח 100A : 1. לכל בקשה להיתר לחוות לולים יצורף נספח בינוי, פיתוח ושיקום נופי, אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית. 2. לבקשה להיתר יצורף נספח בו יפורטו עבודות העפר הנדרשות ויפורט הפתרון המוצע לעודפי עפר. 3. בנספח עבודות העפר הנ"ל יסומן גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים, אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת. 4. הגימור של משטחי התפעול יהיה בגוון לא בוהק. 5. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים ולאורך הגדר ישולבו נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. 6. ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ולמניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית מסביב לחווה. בין הלולים לא יהיו נטיעות כלל. 7. תאורת הביטחון תמוקם על המבנים באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. 8. הוראות בעניין פיתוח סביבתי ראה סעיף 6.9.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי בתא שטח 100A : 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 וכדו'. 2. 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 קורדרולי. 3. לא יותר מתקנים על גגות - אלא בכפוף לקבלת היתר מאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. 4. מתקני האכלה (סילו) ומכלי מים יצבעו בגוון המתאים לסביבה, כדוגמת מבני הלולים. 5. מתקנים ומערכות נלוות ישולבו באופן אינטגרלי בעיצוב המבנים.</p>
4.2	דרך מאושרת

דרך מאושרת	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>דרך קיימת /מאושרת תשמש לדרך למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר קווי תשתית, מדרכות, חניון, תחנות הסעה, ריהוטי דרך ומתקני דרך.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. לא תותר כל בנייה, למעט גדרות, שערים, מרכיבי בטחון ובטיחות, סלילה ופיתוח דרכים, עבודות עפר, קווי תשתית.</p> <p>2. דרכי גישה יהיו ברוחב מינימלי הנדרש לתפעול החווה והגימור יהיה בגוון לא בוהק.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי-ימני (2)	צידי-שמאלי (2)	מעל הכניסה הקובעת (1)	7.5 (1)	37	סה"כ שטחי בניה (8000)	עיקרי (8000)	שרות (21587)	100A	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:

*גובה מבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

*בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל את גובה הקצה של מיכלי ההזנה ודודי המים שיתורו עד גובה של 9 מ'.

(2) לפי תשריט. למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו-אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ובמידת הנדרש מחוץ לה ע"י משרד הבריאות.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז אל מערכת ניקוז אזורית ע"י מובלים סגורים ומניעת חילחולם והחדרתם למי התהום. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות, מהנדס הרשות ורשות הניקוז האזורית.

ביוב:

1. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו-אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ובמידת הנדרש מחוץ לה ע"י משרד הבריאות.
2. באחריות היזם הנחת קו ביוב לצורך חיבור השפכים למערכת הביוב המרכזית, אם וכאשר תבוצע בקרבת האתר ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.
3. יוקם מיכל איגום אטום אחד בנפח של 30 מ"ק לפחות שיצויד באמצעי התראה מפני דליפות/גלישות.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה - יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.3

חשמל

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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו



חשמל	6.3
<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 אווירי 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 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שנאי על עמוד</p> <p>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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 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>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.4</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.5</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.6</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 align="center">בטחון ובטיחות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>השטח יגודר וישולט על פי תקנות הגידור.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>בתא שטח 100A :</p> <p>1.מניעת זיהום קרקע ומי תהום : במבנים לגידול העופות, תהיה אטימה תקינה, כולל מנגנון בקרה למניעת גלישת מים ונוזלים לקרקע לרבות התקנת מערכת ניקוז כולל תאי ביקורת לניטור ואיתור דליפות.</p> <p>ניקוי ושטיפת המבנים-תיבנה מעצרה שתרכז את המים משטיפה וניקוי של המבנים שמיקומה ונפחה יקבעו בתכנית הבינוי אשר תמנע חדירתם לקרקע.</p> <p>ניקוז מים ושפכים :</p> <p>2.יש למנוע חדירת מי נגר עילי את 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.</p> <p>3.הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, ניתן להעריך את הגג ב-1 מטר לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת ניקוז טבעי.</p> <p>4.שפכים סניטאריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או מפלסטיק. נפח הבור בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אך לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.</p> <p>5.המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלול.</p> <p>6.לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים.</p> <p>הנחיות לשיקום נופי ולהקטנת השפעה על הסביבה :</p> <p>גוון גגות- גגות הלולים העתידיים ומבני תפעול יהיה בצבע אפור ירוק בהיר כך שייטמעו בסביבה.</p> <p>(כדוגמת 6013,6011RAL וכ"ד).</p> <p>7.נטיעות מסביב לאתר הלולים-יש לשמור ולטפח גפנים המקיפים את השטח מכל צדדיו.</p> <p>8.תאורה-לא תהיה תאורה קבועה מחוץ למבנה הלול, למעט תאורה שתידלק אוטומטית לפרקי זמן קצרים לצרכי ביטחון ובטיחות.</p> <p>9.זבל העופות-יטופל ויסולק על פי הנחיות משרד החקלאות ומשרד הבריאות.</p> <p>שפכים היוצאים מהלולים יטופלו כנדרש. פגרים ישמרו ויאוחסנו כנדרש למניעת מפגע סביבתי, ויסולקו בדרך המאושרת ע"י הגורמים המוסכמים. והכול לפי הנחיות עדכניות של משרד להגנת הסביבה להקמת לולים ותחזוקה.</p> <p>10.סילוק פסדים-הפסדים ירוכזו במקום שיוכשר לאיסופם על פי הוראות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויסולקו בדרך קבע לאתר המאושר לכך, בכפוף לאישור משרד החקלאות ובתדירות שתקבע ע"י הגורם המוסמך.</p> <p>11.פינוי זבל-לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הצגת הסכם בר-תוקף בפני היחידה הסביבתית לפינוי זבל בעלי חיים לאתר מוסדר.</p>	



פיתוח סביבתי	6.9
<p>אין לפזר זבל גולמי בשדות. בתא שטח 100B :</p> <p>1. בתא שטח זה תפונה שכבת המצעים הקיימת ותפוזר אדמה גננית בשכבה של לפחות 30 ס"מ והשטח ישוקם כך שיהווה חלק מהסביבה הטבעית (ראה נספח נופי סביבתי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו).</p> <p>2. המדרון הקיים ימותן לשיפוע 1:5 (ראה חתך נופי), השטח יחופה באדמה מקומית ויינטעו בו עצי אלה א"י, ער אציל, לבנה רפואי, שקד מצוי וכד', ביחס של 3 עצים לדונם. כמו כן, ישתלו שיחי קידה שעירה, סירה קוצנית ואלה א"י במפוזר.</p> <p>בכל תחום התכנית :</p> <p>1. חומר חפור-יעשה שימוש בחומר חפור בשטח האתר, ככל שניתן, חומר מיותר יפונה לאתר אחר בסביבה או יפונה לאתר שפיכה מאושר.</p> <p>2. תימוך-מילוי יהיה מחומר מקומי בשיפוע של 1:2 והשטח יחופה באדמה מקומית. תימוך יהיה מדורג, בהעדפה לטרסות מאבן מקומית/או קירות מאבן גיר מקומית ו/או מסלעים מקומיים. התימוך ייכלל בשטח התוכנית.</p> <p>3. גבולות עבודה-תעשה הקפדה על גבולות עבודות עפר. לא תותר שפיכת עפר, פסולת וכ"ו בשולי המגרש וסביבתו במהלך הבניה ואחריה.</p>	



גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p> <p>ה. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.11
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p>	

עתיקות	6.12
<p>השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3661/0 "אם עלי, ח" י"פ: 1091 עמ' 1367 מיום: 18.05.1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978</p>	

<p>עתיקות</p>	<p>6.12</p>
<p>וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או 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.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.13</p>
<p>עבור תאי שטח 101,100B בלבד :</p> <p>1. מי נגר עילי בתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>עבור תא שטח 100A :</p> <p>ראה הנחיות פיתוח סביבתי בסעיף 6.9.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.14</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>בנספח העצים בוגרים מסומנים עצים בוגרים לשימור עליהם יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור-אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.16</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה 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>פיתוח תשתית</p>	<p>6.17</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</p>	



פיתוח תשתית	6.17
<p>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- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

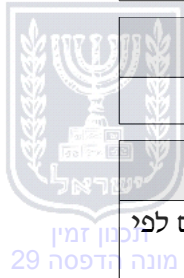


חומרי חפירה ומילוי	6.18
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן :</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר- לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה-היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



מבנים קיימים	6.19
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	

6.19 מבנים קיימים	
	ב.מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
6.20 סטיה ניכרת	
	כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.
6.21 חיזוק מבנים, תמא / 38	
	היתר בניה לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
	זמן משוער לביצוע התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.

