

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0497602

ג/23805, מושב שדמות דבורה - חוות לולים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל התחתון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה לאפשר ההקמה של חוות לולי רביה כבדה או לולים לגידול פרגיות על מתקניה בתחום אזור חקלאי מאושר מכוח תכנית ג/5907 התקפה, החלה על מושב שדמות דבורה.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/23805, מושב שדמות דבורה - חוות לולים

שם התכנית

206-0497602

מספר התכנית

27.845 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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
קואורדינאטה X	241299
קואורדינאטה Y	734996

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הצפוני של שדמות דבורה, בתחום תכנית ג/5907.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדמות דבורה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בחלק הצפוני של שדמות דבורה, בתחום תכנית ג/5907.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15121	מוסדר	חלק		7
15721	מוסדר	חלק		7

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 29



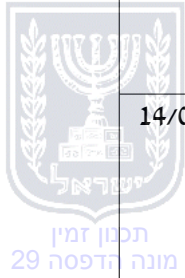
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון 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
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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 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. תשריט ייעודי קרקע: ישוב כפריקהילתי וחקלאיגנוף כפרי פתוח. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות ושטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.	כפיפות	תממ/2/9
18/08/1994	4711	4240	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/5907.	החלפה	ג/5907
17/11/2009	1139	6161	תכנית זו מחליפה את תכנית גת/מק/5907/2.	החלפה	גת/מק/5907/2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב חוברת	08: 44 11/06/2018	ענבל אברהם	11/06/2018	7		מנחה	ביוב
לא	נספח נופי-סביבתי	11: 33 07/07/2019	ערן געש	07/07/2019	24		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ביוב מפה	08: 45 11/06/2018	ענבל אברהם	11/06/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי ותנועה	12: 23 10/01/2019	צבי נוה	10/01/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	12: 28 02/01/2019	רודי ברגר	02/01/2019	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



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			שדמות דבורה מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	שדמות דבורה	(1)		04-6767032	04-6767032	shadmot_dv oral@walla .com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי חגואל			שדמות דבורה	(1)				yossihaguel@gmail. com

(1) כתובת: ת"ד 206.

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
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005		rudarch@013 net.net
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(2)		04-6778733		inbaleng@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(3)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	(2)		04-6782595	04-6785643	mate@netofam.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi-naveh.com

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

(3) כתובת: ד"נ משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

לאפשר ההקמה של חוות לולים במושב שדמות דבורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי ושביל לקרקע חקלאית ולמבני משק.
- הגדרת תאי שטח בתחום התכנית.
- קביעת שימושים, הוראות והגבלות בניה בכל תא שטח.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.



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
מבני משק	101
קרקע חקלאית	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	102
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	101
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	26,211	94.13
קרקע חקלאית	428	1.54
שביל	1,206	4.33
סה"כ	27,845	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	18,381.55	66.01
קרקע חקלאית	9,463.24	33.99
סה"כ	27,844.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>חוות לולי רביה כבדה או לולים לגידול פרגיות: מבנים לגידול עופות, מבנה מחסן ומיון ביצים ומשרד ומקלחות ושירותים, חדר חשמל, חדר בקרה, חדר גנרטור, חדר שטיפת משאיות, מתקנים הקשורים בגידול עופות כגון דרכי גישה, משטחי תפעול, מעבירי מים, תעלות ניקוז, חניות, מכלי מים, מכלי תערובת, מדחס, צוברי גז, מתקנים לאצירת זבל ופגרים, מתקנים הנדסיים, מעבר קווי תשתית, גדרות, שערים, שבילים, מרכיבי בטחון ובטיחות, גינון ונטיעות, מערכות השקייה, מתקנים לייצור אנרגיה נקיה בכפוף לתמ"א 10/ד"10 ובלבד שאין בהקמת המתקנים כדי למנוע אפשרות למימוש השימוש העיקרי - מבני לולים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לכל בקשה להיתר 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. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים ולאורך הגדר ישולבו נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. 5. ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ולמניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית מסביב לחווה. בין הלולים לא יהיו נטיעות כלל.</p>
ב	<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'. 2. לא יותר שימוש בצבעים בולטים, בוהקים ורוויים. שבירת בוהק משטחי גגות וקירות יושג ע"י שימוש במשטחים לא ישרים כגון פח גלי או דוגמת קורדורוי. 3. מתקני האכלה (סילו) ומיכלי מים יצבעו בגוון המתאים לסביבה, כדוגמת מבני הלולים. 4. מתקנים ומערכות נלוות ישולבו באופן אינטגרלי בעיצוב המבנים.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>א. דרך על בסיס מצעים בלבד. ב. בתחום זיקת הנאה למעבר ברכב יותרו מעבר כלי רכב ממונעים ומעבר קווי תשתית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה.</p>

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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	6.6 (2)	36.34	36.34	6680	מעל הכניסה הקובעת עיקרי (1) 6680	18381	גודל מגרש כללי	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:

א. גובה מבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השנים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם 6,480 מ"ר ללולים ו- 200 מ"ר למבנים נלווים.

(2) למתקנים = 8 מ'.

(3) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

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.

6.2**סביבה ונוף**

1. עיצוב אדריכלי.
 א. צבעי גגות המבנים, הקירות והמתקנים הנלווים לרבות מתקני האכלה ומיכלי מים יהיו בגוונים המשתלבים בסביבה.
 ב. איסור בשימוש בצבעים בולטים ובוהקים ורוויים. צבעים יהיו בגוונים שפורטו לעיל.
 ג. שבירת בוחק משטחי גגות וקירות ע"י שימוש במשטחים לא ישרים כגון פח גלי או דוגמת קורדרוי.
 ד. מתקני האכלה (סילו) ומיכלי מים יצבעו בגוון המתאים לסביבה כדוגמת מבני הלולים.
 2. ניקוז.
 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.
 ב. 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 לתעלת הניקוז הטבעי.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.

6.5**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא



חשמל	6.5
במרחקים המפורטים להלן :	
מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	- 3 מ'
ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	- 2 מ'
ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	- 5 מ'
ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי 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	- בתיאום עם חב' חשמל
י.ארון רשת	- 1 מ'
יא.שנאי על עמוד	- 3 מ'
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל תיעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח-1998.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>1. ניקוז, פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. ניקוז השטח יהיה בהתאם להנחיות נספח ניקוז שיצורף לבקשה להיתר, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p> <p>2. שפכים.</p> <p>א. כל בקשה להיתר בניה לחוות לולים שתוגש מכוחה של תכנית זו, תכלול תיאור פתרון מלא לסילוק שפכים/תשטיפים בהתאם למפורט בנספח מים וביוב שיצורף לבקשה להיתר, באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ב. 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, אך לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחילחול.</p> <p>ג. השפכים ממיכל האיגום יסולקו למערכת הביוב בהתאם ובכפוף להוראות כל דין ולדרישת כל גוף ו/או רשות מוסמכת.</p> <p>ד. לפני שטיפת הלול וחסויו, ינוקה הלול מכל לכלוך ואבק ביסודיות רבה, ובכלל זה: רצפתו,</p>	

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שייקוו בשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים.

ה. כאשר תבוצע שטיפת הלול, ינוקזו התשטיפים למיכל טיפול קדם ולמיכל איסוף ומשם יפנו השפכים, לאחר טיפול, ע"י מיכלית אל אתר טיפול מתאים.

ו. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה ועקב כמויות השפכים הקטנות, ייאגרו התשטיפים מנקיון הלול עד לסילוקם במיכל אטום, שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק. נפח המיכל לא יקטן מ-10 מ"ק.

ז. טיפול הקדם יכלול שיקוע וסילוק מוצקים.

ח. תינתן עדיפות לפתרון ביוב כולל שטיפות, המתבסס על חיבור למערכת ביוב מרכזית. בכל מקום שבו ניתן לבצע חיבור למערכת ביוב מרכזית, תינתן עדיפות לסוג זה של פתרון, ולא יתאפשר פתרון מקומי.

ט. תותקן מערכת התראה בנוגע למפלס השפכים בבור הרקב, שתשלח התראות לגורם האחראי על התחזוקה.

י. במידה ויוקמו באזור מסביב מבנים חקלאיים נוספים, יישקל חיבור כלל תורמי השפכים למערכת ביוב מרכזית. מתחם הלולים יחויב להתחבר למערכת זו, אם תוקם, ולהשתתף במימונה.

3. רצפת הלול. רצפת הלול תהיה יצוקה מבטון ואטומה לחילחול. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ-10-7 ס"מ לשניה. הרצפה תהיה עמידה בפני כלים מכאניים, שטיפות וגריפה והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול. הרצפה תהיה מנוקזת למוצא מבוקר מומלץ לצקת את הרצפה עם שיפוע כלפי פנים, לתוך קולטון.

4. מים. מתחם הלולים ימוגן מפני זרימה חוזרת של מים באמצעות התקנת מז"ח, ו/או אמצעי שווה ערך, בראש קו המים המספק למתחם. אספקת מים למתחם תהיה מרשת המים של הישוב.

5. נגר עילי. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים/מתחמים שבתכנית באמצעים טכנולוגיים המגבירים את העשרת מי התהום ובאמצעי השהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למשטחי החדרה מקומיים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים, אגנים מסוגים שונים, הבטחת רצועת גינון וכד'.

6.7

הוראות פיתוח

1. הבקשה להיתר בניה תכלול:

א. תכנית פיתוח המגרש ופירוט השטח לשימושים השונים: לולים, מיכלי מזון, מקום לסילוק פגרים, שירותים סניטאריים, מבנה משרד, מערכות אנרגיה ותשתיות, פסולת, אחסנה, מיכלי מים, משטחי טעינה ופריקה, גישה לחניה, פיתוח שטח, שטחי גינון וחזיתות המבנים.

ב. פירוט חזות ועיצוב הגגות וחזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גדרות, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

2. הנחיות נופיות. בתחום התכנית ינטעו עצים ירוקי עד, עצי נוי או עצי פרי, בעלי עלווה צפופה. העצים יינטעו בצפיפות של 5-8 מ' בהתאם לסוג העץ. הגידור ילווה בצמחיה מטפסת עמידה. הטיפול הנופי יתבסס על צומח מקומי.

3. אופן הטיפול במדרונות המילוי יפורט בבקשה להיתר בניה ויכלול התייחסות נופית והתייחסות ליציבות המדרון.

4. יובטח פינוי פסולת הקשורה בעבודות ההקמה לאתר פסולת מוסדר.

<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית יהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.10</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, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, למעט חשמל, 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>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובזבל עופות שימנעו ריחות ומפגעי תברואה. המתקנים לאצירת פסולת וסילוק פגרים ימצאו בתחום התכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכלל דין, באחריות הרשות המקומית.</p> <p>2. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו וריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. אחסון דלקים. אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים. מיכלי דלק יאוכסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>4. במידה ויהיה שימוש בדלק, יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על אחוז אחד, בהתאם לכלל דין ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. פסולת מוצקה. יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון, לפי סוג והרכב, פתרון סילוקה ומתקנים לטיפול בפסולת (פסדים) כולל פסדים לגביהם יפורט מתקן הסילוק. בקשה להיתר בניה תחוייב בהצגת פתרון לסילוק פגרים שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. בכל מקרה לא יאושר אחסון ערימות זבל בשטח התכנית. במידה ויווצר הצורך באיסוף זבל, יש לציין היכן ייעשה הדבר והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. ריחות. יש לבנות את הלולים כלולים סגורים ומבוקרים. איוורור הלולים יבוצע באמצעות מאווררים ומזרון לח. במידה ויווצרו מטרדי ריח, אבק ורעש מהלולים, יאלצו בעלי הלולים ומפעליהם להתקין אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר (best available technology) בתוך הלולים ומחוצה להם, כדי למנוע את המטרדים.</p> <p>8. תאורת חוץ תופנה כלפי הלול לפתח הכניסה בלא ליצור הילה חזקה שתאיר את הסביבה.</p>	

	<p>6.12 שרותי כבאות</p> <p>1. הדרנטיים. בתחום התכנית תותקן מערכת הידרנטיים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שירותי הכבאות.</p> <p>2. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
  	<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה בשטח התכנית יותנו בהכנת תכנית בינוי, פיתוח וניקוז לכל המתחם באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאים למתן היתר בניה הינם קבלת אישור ממושרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות ניקוז.</p> <p>3. אישור של נספח מים וביוב שיכלול פירוט הטיפול בשפכים סניטאריים וטיפול בתשטיפי הלול מניקווי, והגשת תכנית מים וביוב מפורטת לאישור משרד הבריאות, מהווים תנאים למתן היתר בניה.</p> <p>4. תנאים להתר בניה על פי הוראות הנספח הנופי.</p> <p>א. היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי ושיקום נופי באישור ועדה מקומית.</p> <p>ב. תוכנית הבינוי 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).</p> <p>ג. תכנית פיתוח ושיקום תיערך בליווי אדריכל נוף רשום.</p> <p>ד. תכנית בינוי תכלול את האמצעים למזעור הפגיעה בסביבה כמפורט בסעיפים להלן.</p> <p>ה. עבודות עפר:</p> <p>בנספח לבקשה להיתר בניה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.</p> <p>ו. שיקום נופי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - משטחי תפעול עליהם יבנו הלולים יהיו בגימור בגוון לא בוהק. עמעום גוון המצע הלבן ע"י כיסוי באספלט/ מצע בזלתי. דרכי גישה יהיו ברוחב מינימלי הנדרש לתפעול החווה ובגימור בגוון לא בוהק. - קירות תמך וקירות פיתוח. חומרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי. - ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, ישארו במקום לצורך גינון. - תצורה תכנית שיקום להיתר בניה בה יסומן מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות. - שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית. - יערכו נטיעות הסתרה מסביב לחווה. נטיעות של עצים גבוהים לשבירת רצף המבנים בחזיתות. ינטעו עצים בוגרים בהיקף של 50% לפחות מכלל העצים. - נדרש שיקום נופי לדרכי גישה ומתקני תשתית. - 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.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

ז. תשתיות ומערכות:

- 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 נמוכה. מיקוד התאורה מחוץ ללול לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי.
- מערכת כיבוי אש. בהתאם לדרישות שירותי כבאות.
- קווי מים יהיו תת-קרקעיים.
- תשתיות נוספות באם ידרשו כגון טלפון, כבלים, כבלים אופטיים ואחרים כולם יהיו תת קרקעיים.
- 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.

6.14

תשתיות

- א. שמירה על תשתיות מים. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירה מעל קווי מים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. אין לערום ערמות עפר ו/או להקים מבנים זמניים ו/או אתרי התארגנות ו/או דרכי גישה זמניות מעל צנרת "מקורות" ללא תיאום מראש. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת "מקורות" לבקשה ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.
- ב. קווי ביוב. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגוונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

6.15

חומרי חפירה ומילוי

- היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
- 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 ובניה 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.

6.16

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29