

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0571703

שינוי בהוראות תכנית מס' ג/17786-הקמת מבנה משק לול לפיטום



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מעלה נפתלי
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת זו נמצאת בצפון לישוב חורפיש באזור חקלאי תכנית זו באה לשנות הוראות תכנית מפורטת מס' ג/17786 בחלקה 20 בגוש 19469 המיועדת להקמת מבנה משק לול לפיטום (אשר הוקם בפועל), ללא תוספת בסה"כ שטח התכנית. עיקר השינוי הגדלת אחוזי בניה, הוראות והגבלות בניה עפ"י המצב המוצע בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות תכנית מס' ג/17786-הקמת מבנה משק
לול לפיטום

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

258-0571703 מספר התכנית

11.442 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

233670 קואורדינאטה X

770700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצפון לישוב חורפיש באזור חקלאי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורפיש - חלק מתחום הרשות : חורפיש

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון לישוב חורפיש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19469	מוסדר	חלק	20	61

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	אזור רגישות א 1	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
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
15/05/2011	4168	6236	תוכנית זו מחליפה את התכנית מס' ג/17786 החלה על שטח התכנית .	החלפה	ג/ 17786



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראמוז חייראלדין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראמוז חייראלדין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 19 11/06/2018	ראמוז חייראלדין	13/05/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי	10: 31 12/12/2017	ראמוז חייראלדין	19/09/2017	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מאושר	10: 24 12/12/2017	ראמוז חייראלדין	19/09/2017	1	1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית חורפיש	חורפיש	(1)		04-9076900	04-9979103	
	פרטי	יעקוב סלאמה			חורפיש	(2)		052-9469788	04-9573785	
	פרטי	נסר סלאמה			חורפיש	(3)		052-9469788	04-9573785	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2.

(2) כתובת: ת.ד. 606.

(3) כתובת: ת.ד. 542.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית חורפיש	חורפיש	(1)		04-9076900	04-9979103	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: (א) ובעלים פרטיים אחרים

(1) כתובת: ת.ד. 2.

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	ראמז חיראלדין	85535	ח.ר. שרותי הנדסה	חורפיש	(1)		04-9971910	04-9971834	ramizeng@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	פקרי נימר	887		חורפיש	(2)		04-9575306	04-9575306	fikrymoded@ gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 193.

(2) כתובת : ת.ד 797.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הקמת מבנה משק חקלאי לול לפיטום

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

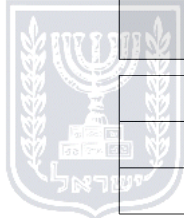
- שינוי בהוראות תכנית מס' ג/17786 .
- קביעת זכויות בניה
- קביעת מרווחי בניה , קביעת גובה מבנים .
- קביעת תנאים להיתר בניה.
- קביעת הנחיות בינוי , עיצוב אדריכלי
- קביעת הנחיות סביבתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח
מבני משק	100
דרך משולבת	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	1,209	10.57
מבני משק	10,233	89.43
סה"כ	11,442	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,206.53	10.55
מבני משק	10,235.1	89.45
סה"כ	11,441.63	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>התכליות המותרות בתא השטח הנ"ל יהיה לול לפיטום, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, חדר שירות לעובדים, מתקנים להפחתת מטרדים פוטנציאליים, גדר שערים, דרך גישה, משטחי עבודה, מעביר מים, מכלי תערובת, נטיעות, מערכת השקיה, מיכלי מים ומתקני תשתיות (תאורה מים, ניקוז), מתקנים הנדסיים לרבות מתקן לאצירה ולטיפול בזבל עופות, מתקן לטיפול בפגרים ומתקנים לייצור אינרגיה נקיה, כגון תאים פוטוולטאיים ע"פ דרישות תמ"א 10/ד"10.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב המבנה ואיכותם תתאים לתנאי השטח, בבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח שתפרט את מפלסי הבינוי, שטחי חניה ומשטחי העמסה ופריקה ומתקנים נלווים.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד להגנת הסביבה והתנאים כמפורט להלן:</p> <p>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>רצפת הלול:</p> <p>רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה בטון או אספלט, הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכניים, שטיפות וגריפה. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים חגורות בטון:</p> <p>בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה. 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 חפירה תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי</p> <p>ב. הנגר הנצור על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מערכת הניקוז, הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי</p> <p>ג. שפכים סניטריים ינקזו 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 בשפכים.</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. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלולית עומדת כדי למנוע התפתחות מזיקים תברואתיים.</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 ההפרדה המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור</p>



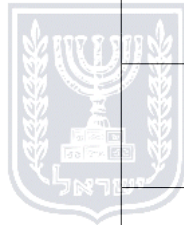
4.1	מבני משק
	<p>הרשות המקומית . בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית .</p> <p>פסולת חקלאית : זבל עופות יפונה מהלול בדרכים הבאות : א. למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה -משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק . רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול וזנה ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה . הרצפה תהיה מותאמת לפעילות הניקוי . - 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 המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים. - האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל ויצילו מסמכים רלוונטים . - האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית . האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת . - פגרי עופות כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים - פסדים 1981. תכנון נופי : א. גידור מתחם הלול - תותר גדר רשת בלבד . ב. צבע הגג יתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך העדפת צבעים בהרים תואמים לסביבה ולא לבן . ג.תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול ולא כלפי חוץ.</p>
ג	<p>שמירת טבע וגנים לאומיים</p> <p>1.תאסר הפעלת תאורה קבועה מחוץ למבנה .תאורה חיצונית תופעל רק לפרקי זמן קצרים ע"י מערכת אוטומטית מטעמי בטיחות וביטחון ובכל מקרה לא תופנה לכוון השטחים הפתוחים שסביב המגרש . 2..צמחיה להסתרה נופית וגינון תהיה במינים שאינם פולשים ו/או מתפרצים על פי רשימת שתצורף להיתר הבניה ותועבר לאישור רט"ג.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבנין יהיה עפ"י הקבוע בתשריט ובטבלת זכויות</p>
ה	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>הוראות משרד הבריאות : 1.כל קווי המים והביוב יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות 2.טופס התקנת ובדיקת המז"ח יועבר לבדיקת משרד הבריאות 3.על כל צנרת המים לעמוד בת"י 5452</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 6



תכנון זמין מונה הדפסה 6



תכנון זמין מונה הדפסה 6

4.2 דרך משולבת	4.2
שימושים	4.2.1
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>הדרך תהיה בשיפוע מתון , ותבנה מאספלט .</p>	א
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הדרך תבוצע בהשתלבות עם הנוף הסביבתי .</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות					עיקרי
קדמי	6	6	35	3155	3155 (1)	10000	100	מבני משק	מבני משק	
אחורי	6	(3)	4.5 (2)	1	1			מבני משק	מבני משק	
צידי- שמאלי										
צידי- ימני										

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 100מ"ר מקסי יישמשו למחסן וסככה חקלאית.
- (2) תותר הקמת מתקנים הדרושים להפעלה שוטפת כגון מגדלי תערובת ומים עד לגובה 7 מ'.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6











תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.1 דרכים וחניות	6.1																								
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס המבנה לדרך הגישה ולמשטח פריקה והעמסה .</p> <p>2. החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>																									
6.2 חשמל	6.2																								
<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. 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 ינתן 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="670 1008 1264 1590"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמ תקן</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד(כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5 מ'</td> <td>כבל חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>כבל חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td colspan="2">בתיאום עם חברת חשמל/כבל חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>1.0 מ'</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <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.</p> <p>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 החשמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמ תקן	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד(כא"מ)	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	כבל חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	כבל חשמל מתח גבוה	בתיאום עם חברת חשמל/כבל חשמל מתח עליון		1.0 מ'	ארון רשת	3.0 מ'	שנאי על עמוד	
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמ תקן																								
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף																								
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד																								
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה																								
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד(כא"מ)																								
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																								
35.0 מ'	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו																								
0.5 מ'	כבל חשמל מתח נמוך																								
3.0 מ'	כבל חשמל מתח גבוה																								
בתיאום עם חברת חשמל/כבל חשמל מתח עליון																									
1.0 מ'	ארון רשת																								
3.0 מ'	שנאי על עמוד																								

	<p>6.2 חשמל</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף הזה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מזעור הפגיעה באיכות הנופיות יעשה באמצעים הבאים :</p> <p>א. מזעור מידת הנצפות של האתר ע"י בניה נמוכה ונטיעת שורות עצים ושיחים סביב החווה כמסומן בנספחים .</p> <p>ב. בחומרי הגמר של המבנה יש להשתמש בצבעים וחומרים שישתלבו ככל הניתן בצבעי הסביבה וימנעו נצוץ כנזכר בנספח הנופי, שימוש במידת האפשר בחומר מקומי לרבות אבנים לבניות מסלעות , או קיר תומך בחיפוי אבן טבעית .</p> <p>ג. תאורת המבנה תהיה כבויה בשעות החושך ותופעל על ידי חיישן תנועה בהגעה למתקן .</p> <p>ד. יש לשאוף למפלסי 0.00 של המבנה שיביאו לאיזון מוחלט בכמויות חפירה / מילוי . יש להימנע מהשארית כל שפך אדמה בשטח, הטופוגרפיה הטבעית תושב לאחר הבניה לקדמותה .</p> <p>ה. יש לבצע מספר מספיק של סילואים ובכך לאפשר שגובהם לא יעלה על 7 מ' .</p> <p>ו. יש לבצע הפרדה של מערכת איסוף מי הגשם מהגגות מכל מערכות המים האחרות .</p> <p>ז. תכנית הבינוי תותאם לדרישת מקורות לבניה במרחק מינימאלי של 3 מ' מקו המים ח. מפגעי אבק וריח :</p> <p>1. כל לול ייבנה עם חדר שיקוע אבק , שמידותיו ייקבע בהתאם לנתונים הטכניים ועל פי הנחיות יצרן המפוחים .</p> <p>2. יעשה שימוש בטכנולוגיה לייבוש זבל : AIR MIXER או וילונות לייבוש הלשלשת ט. יינקט כל הצעדים למניעת זיהום מים , קרקע , סילוק השפכים והפסולת המוצקת מתחום האתר באופן שוטף ולפי הוראות ואישור המשרד להגנת הסביבה .</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים :</p> <p>אספקת המים מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>1. שפכים סניטאריים הומאנים ינקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים , באם אין מערכת הולכה מאושרת באזור התכנית ינוקזו השפכים הסניטריים למיכל איסוף ייעודי בגודל מתאים , ויסולקו באמצעות ביוביות לפי הצורך .</p> <p>2. 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 .</p> <p>3. כל בקשה להיתר בניה לחוות לולים שתוגש מכוחה של תוכנית זו , תכלול תאור פתרון מלא לסילוק שפכים /תשטיפים בהתאם למפורט בנספח המים וביוב לתוכנית .</p> <p>4. כאשר תבוצע שטיפה ללול , ינוקזו השפכים למיכל טיפול קדם (מפריד מוצקים סטאטי) ומשם יפוגו השפכים אל פתרון הקצה .</p> <p>5. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה ועקב כמויות השפכים הקטנות ייאגרו הנוזלים (מתשטיפי ניקיון הלול) עד לסילוקם במיכל אטום שקוע בקרקע עשוי מבטון או מפלסטיק ובנפח מתאים . במהלך עבודות שטיפת הלול יסולקו התשטיפים מניקיון הלולים , לאחר טיפול הקדם , ע"י</p>	<p>6.4</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביובית, ויועברו אל מערכת מאושרת לטיפול בשפכים . 6.טיפול הקדם לתשטיפים מניקיון הלולים יכלול שיקוע וסילוק מוצקים .</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ובאישור רשות הניקוז . שימור וניצול מי נגר עילי : העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום . הגנת מי תהום : א.רצפת הלול תהיה כולה מבטון, הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות, גריפה ותחזוקה תקינה של הלול. יש להניח יריעת איטום עמידה בפני שפכים מ-HDPE (או שווה ערך) בעובי 1.5 מ"מ לפחות מתחת לרצפה. ב. כל רצפת הלול תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים. ג.לא יותר שימוש במבנה אלא לאחר השלמת ביצועה בפועל של מערכת הביוב והמתקנים הנלווים . ד.משטח החניה/ תפעול והמעברים מסביב ללול יבנו מאספלט או בטון .</p> <p>אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ומורשה.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.6 סטיה ניכרת</p> <p>כל שינוי בשימושים הקבועים בתכנית זו יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה .</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.8 פיתוח תשתית</p> <p>1. יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או תאורה (עמוד, קו ומרכזיה) 2. כל קווי התשתיות שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים תהיינה תת קרקעית . 3. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשות המים .</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתר בניה : 1. אישור המשרד להגנת הסביבה . 2. אישור משרד בריאות .</p>	<p>6.9</p>

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	3. אישור רשות הטבע והגנים. 4. אישור פתרון ביוב המקובל על תאגיד המים והביוב והרשות המקומית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6