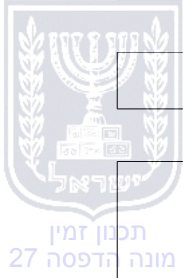


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 202-0408518

ג/ 23196 שינוי יעוד למבני משק חוות לולים - שדי תרומות



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
עמק המעיינות  
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

תכנית זו חלה בדרום מושב שדה תרומות  
תכנית זו באה להסדיר חוות לולים קיימת בשדי תרומות.  
סוגי הלולים בשטח זה יהיו: לולי פטם ומטילות.

התכנית תואמה מול משרד החקלאות ורשויות שונות עוד בשנת 2007 במסגרת תכנית ג/18900 שלא קודמה לבסוף.

הוועדה המקומית הכינה מסמך מדיניות, ביחד עם משרד החקלאות והגנת הסביבה, בנוגע להגדרות שטחים ואתורם לצורך הקמת מבני משק בגוש ביכורה. האתר של תכנית זו נמצא בתחום הרצועה המוסכמת לפי מסמך זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/ 23196 שינוי יעוד למבני משק חוות לולים- שדי תרומות

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

202-0408518

מספר התכנית

37.437 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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	עמק המעיינות
קואורדינאטה X	245500
קואורדינאטה Y	704500

### 1.5.2 תיאור מקום

שדי תרומות-סמוך לדרך מס' 667.

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

עמק המעיינות - חלק מתחום הרשות: שדי תרומות

נפה הבקעה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדי תרומות			

שכונה שדי תרומות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20897	מוסדר	חלק		24, 34
20906	מוסדר	חלק		3-6
23013	מוסדר	חלק		19-20
23014	מוסדר	חלק		2-4, 65, 68
23070	מוסדר	חלק		8

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 27



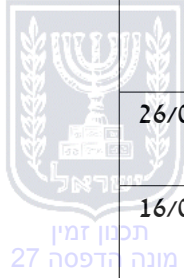
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	אישור ע"פ תמ"א	אישור עפ"י תמ"א, ולנת"ע מתאריך 13.3.2018	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 35 ממשיכות לחול.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 ממשיכות לחול.	5696	3711	30/07/2007



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 08 02/04/2019	איתי זהבי	02/04/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי סביבתי- חוברת	11: 06 02/04/2019	זהר לניר	31/01/2017	12	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	10: 52 02/04/2019	זהר לניר	02/04/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	15: 14 02/04/2019	גסאן מזאוי	02/04/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- חתכים	15: 14 02/04/2019	גסאן מזאוי	02/04/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 08 02/04/2019	איתי זהבי	02/04/2019	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
	פרטי			מושב שדי תרומות-אגודה חקלאית שתופית בע"מ	שדי תרומות	שדי תרומות		04-6060140		shaul8800@gmail.com

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

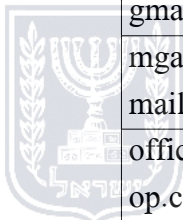
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6791573	
חוכר				מושב שדי תרומות-אגודה חקלאית שתופית בע"מ	שדי תרומות	שדי תרומות		04-6060140		shaul8800@gmail.com

**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	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	זהר לניר	0861		קרית טבעון	קרן קיימת		077-4143060	077-4143060	zohar.lanir@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	נצרת		04-6566475		mgassan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סמיר סאלח	948	מודדי הכרמל	משהד	משהד		04-6412436		office@maptop.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט לשטח למבני משק, לצורך הסדרה של חוות לולים קיימת בשדי תרומות והתוויית דרך גישה סטטוטורית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט לשטח למבני משק.
2. קביעת דרך סטטוטורית לרכב.
3. קביעת הוראות בינוי וזכויות בניה לחוות הלולים.
4. קביעת הנחיות להגנת הסביבה ולפיתוח נופי.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	301
קרקע חקלאית	602 ,601
דרך מאושרת	401
דרך מוצעת	402

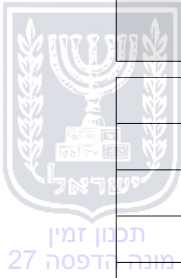
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,749.61	15.36
קרקע חקלאית	1,298.6	3.47
שטח ללא תכנון מפורט	30,389.39	81.17
<b>סה"כ</b>	<b>37,437.6</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,749.61	15.36
דרך מוצעת	505.33	1.35
מבני משק	29,971.07	80.06
קרקע חקלאית	1,211.6	3.24
<b>סה"כ</b>	<b>37,437.6</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>בשטח זה יותרו הקמת לולים (מבנה לאחסון עופות) לפי הפרוט הבא:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבנה גדול על רפד-מיועד לאימון וגדול פרגיות פיטום והודים ורבייה על רפד.</li> <li>סככות סוללות- מיועדים לגדול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות.</li> <li>מבנים מבוקרים לגדול מבוקר של עופות, כולל חדרי פקוד ובקרה.</li> <li>נספחים- מיכל תערובת, מתקן סילוק פגרים, מיכל מים, מערכות כבוי אש וחשמל.</li> </ol> <p>היתרים בשטח זה יהיו כפופים להנחיות משרד החקלאות הבריאות ואיכות הסביבה וכן מותנים באישור תכניות נקוז ע"י רשות הניקוז (ראה הנחיות להכנת נספח נקוז להיתר).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. מבני הלול יתוכננו באופן שינתן פתרון למניעת נגר עילי ותשטיפים, ושמי גשמים מהשטח הפתוח והגגות ינוקז באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מע' הניקוז האזורית מחוץ למשק. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז. תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תובטח בתכנית הפרדה בין תשטיפים שעלולים להיות מזוהמים (משטחים) לנגר נקי (גגות)</li> <li>יעשה שמוש בתשטיפים ובנגר לשקום נופי בתחום התכנית</li> <li>הנגר העודף יוזרם ויושהה בתחום התכנית ובסביבתה.</li> </ol> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תעשה הפרדה בין ניקוז השטח הפתוח והגגות לבין ניקוז מי שטיפת הלולים, שיופנו לבור אטום בעל נפח שלא יקטן מ-10 קוב. מי השטיפות יסולקו למע' הביוב האזורית.</li> <li>בתחום חוות הלולים יש להתקין פתרון לטיפול בפסדים וסילוקם בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.</li> <li>מטרדי ריח- על היזם לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצום מפגעי ריח מפעילות מותרת בשטח חוות הלולים, הן בגידול השוטף והן בעת פינוי וניקוי הלול.</li> </ol>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה מסוג זה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות, איכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הוועדה מקומית.</li> <li>חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.</li> <li>תנאי להוצאת היתר בניה הינו אשור תכנית ניקוז ופרשה טכנית ע"י רשות הניקוז האזורית. דרישות כלליות:</li> </ol> <p>תכנית הניקוז חייבת להראות שלא נגרמת כל הרעה במצב הניקוז של הסביבה ושקיים מוצא מוסדר אל מע' הניקוז הקיימת שבטיפול של רשות הניקוז. התכנית תוגש אל הוועדה המקומית ורשות הניקוז ויחד עם איש שמור הקרקע וניקוז של משרד החקלאות יתנו חוות דעתם.</p>

<b>4.1</b>	<b>מבני משק</b>
	<p>פרשה טכנית: הפרשה תכלול תיאור סביבה וציון בעיות אופייניות, סחף קרקע, הצפות, וכד'. טופוגרפיה, משטר גשמים וספיקות התכן של אגני ההתהוות.</p> <p>הנחיות לצמצום הפגיעה בשטחים חקלאים: אין לחסום תוואי ניקוז. יש להימנע ממתלולי קרקע הנוצרים מחפירה. ייצוב הנדסי של מתלולי קרקע קיימים. קרקע למילוי תהא ממכרה קרקע מוסדר ומאושר ע"י תא שמור קרקע. מניעת זהום-יש למנוע הגעת מזהמים העשויים לזרום עם הנגר העילי למעי' הניקוז.</p> <p>ד. תנאי להוצאת אשור על גמר בניה הינו אשור רט"ג שכל הוראות הנספח הנופי בוצעו כראוי.</p>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש לעיבוד חקלאי ומשולשי ראות לפי נספח תנועה. לא תותר כל בניה בשטח זה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לבצוע דרכים, חניות, גינון ומדרכות. לא תותר בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לבצוע דרכים, חניות, גינון ומדרכות. לא תותר בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	5 (2)	60	12429			45 (1)	12384	26480	301	מבני משק	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ מותר.
- הגובה המקסימאלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למחסן ומשרד משקי.

(2) 3 מ' למחסן ומשרד, הגובה אינו כולל מתקן טכני כגון סילו וכד'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 6. הוראות נוספות

6.1

## הנחיות מיוחדות

הנחיות הגנת הסביבה ללולים-

1. כללי:

הלול יבנה ויתוכנן בהתאם להמלצות מקצועיות של משרד החקלאות באופן שיבטיח תנאי יבוש מרביים של הרבד ו/או הלשלת ותמנע פגיעה בערכי נוף.

2. רצפת הלול:

רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה בטון או אספלט, הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.

3. חגורות בטון:

בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.

4. ניקוז מים ושפכים:

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 מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי.

ג. שפכים סניטריים והשפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים יחוברו למערכת ביוב מרכזית בלבד.

ד. המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.

ה. לפני שטיפת הלול וחיטוי 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 תברואיים.

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.

ז. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק, נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.

ח. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.

5. פסולת חקלאית:


א. זבל עופות יפונה מהלול בדרכים הבאות:

למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ב. משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.

ג. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה כגון: אתר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר

לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית או לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים

	<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p align="center"><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>ומפגעים סביבתיים ותברואיים.</p> <p>ד. האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל ויציגו מסמכים רלוונטיים.</p> <p>ה. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.</p> <p>ו. פגרי עופות כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים פסדים . 1981</p> <p>6. תכנון נופי :</p> <p>א. גידור מתחם הלול תותר גדר רשת בלבד.</p> <p>ב. צבע הגג במקומות עם רגישות נופית גבוהה יתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך העדפת צבעים בהירים תואמים לסביבה ולא לבן.</p> <p>ג. באזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול ולא כלפי חוץ.</p>	
	<p align="center"><b>דרכים</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו תאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>2. החיבור המוצע בתכנית זו הינו זמני, חיבור קבוע יינתן במסגרת תכניות הפיתוח לאזור כולו. בתחום דרך מס' 667 תחולנה הוראות תמ"א 3. לא תותר כל עבודה בתחום דרך מס' 667 ללא תאום ואישור חברת נתיבי ישראל.</p>	
	<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</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 align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
	<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד ותיל אווירי 2.0 מ'</p> <p>בקו חשמל מתח גבוה עד 35 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו</p>	



6.5	חשמל
	<p>בקו חשמל מתח על 400 ק"ו                      מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת                      מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>35.00 מ' מציר הקו                      1.0 מ'                      3.0 מ'</p> <p>אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.                      אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.                      המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.                      (לפי חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>



6.6	תשתיות
	<p>1. מים:                      אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. חיבור המבנים למערכת אספקת מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) התשנ"ב 1992.</p> <p>2. ניקוז:                      תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:                      תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתאום לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.                      קיומן של תשתיות כגון מים, ביוב וחשמל בסמיכות לריכוז המבנים.</p>



6.7	שרותי כבאות
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>

6.8	סביבה ונוף
	<p>1. הפיתוח המוצע מתחשב ברגישות הסביבתית של השטח וננקטו כל האמצעים למנית פגיעה באופיו של הנוף הכפרי הפתוח ולמזעור מידת הנצפות של האתר.</p> <p>2. קיומן של תשתיות מים, ביוב וחשמל בסמיכות לרכוז המבנים הוראות נופיות:                      א. למזעור הפגיעה בנוף ישתלו שדרת עצי חרוב מצוי זכרים מזרזים למבנים להסתרה מכביש 667.                      ב. למזעור הפגיעה בנוף ישתלו שדרת עצי חרוב מצוי זכרים ממערב למבנים להסתרה מכביש 667 בדרכו מזרחה,                      ג. למזעור הפגיעה בנוף ישתלו שדרת עצי חרוב מצוי זכרים מצפון למבנים להסתרה מכוון המושב ולמניעת ריחות עקב רוחות דרום מערביות.                      ד. למזעור הפגיעה בנוף ישתלו שדרת עצי חרוב מצוי זכרים ממזרח למבנים להסתרה מכביש 90 ולמניעת ריחות עקב רוחות דרום מערביות.                      ה. מצד דרום יש לתאם את שתילת השדרה עם תעלת הניקוז המתוכננת.                      ו. מתחת לעצים יש לשתול ערוגות שיחי אלת המסטיק להסתרת חלקם הנמוך של המבנים.</p>







<b>6.8</b>	<b>סביבה ונוף</b>
<p>ז. תאורת שטיפה כללית להתמצאות באתר תופעל ע"י מנגנון זהויתנועה כך שתופעל רק בעת כניסה ויציאה מהשטח.</p> <p>ח. את מתקני התערוכות יש לצבוע בצבע בגוון אפורלמניעת נצנוץ.</p>	
<b>6.9</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>יינקטו כל הצעדים למניעת זיהום מים וקרקע. סילוק השפכים מתחום התכנית, סילוק פסולת מוצקה והשימוש בחומרי הדברה ואחסונם ייעשו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או משרד הבריאות, לפי העניין.</p>	
<b>6.10</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>א. התרת שימוש לא חקלאי, כאמור בתוספת הראשונה לחוק, במבנה חקלאי תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. כביש הגישה יישאר מצעים בלבד, במידה וייסלל הדבר יהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.</p>	
<b>6.11</b>	<b>סקר סייסמי</b>
<p>תנאי להוצאת אישור על גמר הבניה יהיה התייחסות הנדסית לסיכון הסייסמי בהתייחס למיקום ולתנאי האתר הספציפיים.</p>	
<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>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.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	
<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אשור התכנית

