

2000940387-7

①

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0647131

שינוי יעוד קרקע למבני משק- מושב אביבים- ג/24355

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה: 10

209-0647131--



תכנון זמין
מונה: 10

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

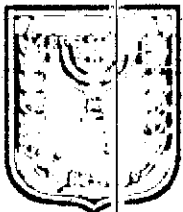
מינהל התכנון- מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' 209-0647131	
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק	
ביום	27/9/89
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר	
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר	
אורי אילן	
מנכ"לית מינהל התכנון	יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעודי קרקע מקרקע חקלאית למבני משק לצורך הסדרת לולים קיימים והקמת לול חדש. התכנית ממוקמת בצמוד לכביש 899 פינת כביש מס' 7 מול קיבוץ יראון. במקום דיר צאן שקיבל היתר בניה ונבנה. לפני אכלוס המבנים ובהתייעצות עם משרד החקלאות לגבי כדאיות כלכלית של המיזם, הומלץ לייעד את המבנים ללולי גידול פרגיות. התכנית הנוכחית, מטרתה היא להפוך את המקום לחוות לולים. צורתה וגודלה של התכנית, נעשה בתאום מלא עם משרד החקלאות ובהתאם לדרישותיו: גודל מרבי של הקו הכחול 12 דונם. התבקשו להוציא מהתכנית את הדרך גישה, חצי מהדרך הראשית ואת השטחים הירוקים שהיו בגרסתה הראשונית. למשרד החקלאות הוצגו שלושה חלופות של התכנית עד שנבחר את החלופה הנוכחית.



ת.א.ן זמין
מונה. תדפסה 10



ת.א.ן זמין
מונה. תדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד קרקע למבני משק- מושב אביבים- ג/24355

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 209-0647131

1.2 שטח התכנית 12.032 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 מרום הגליל

קואורדינטה X 242300

קואורדינטה Y 776950

1.5.2 תיאור מקום בצמוד לכביש 899 פינת כביש מס' 7 מול קיבוץ יראון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: אביבים

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בצמוד לכביש 899 פינת כביש מס' 7 מול קיבוץ יראון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14287	מוסדר	חלק		32

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017
משצ/ 46	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית מש"צ 46.	3759		18/04/1990



ת"ן זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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				רוזה דיאמנט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רוזה דיאמנט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	25/06/2018	רוזה דיאמנט	08: 53 18/02/2019	נספח בינוי	לא
מים	מחייב	1: 500	1	14/02/2018	מאהר אלשאער	09: 02 18/02/2019	מים וביוב- תכנית תנוחה	לא
מים	מחייב	1: 1	8	14/02/2018	מאהר אלשאער	14: 22 23/01/2019	נספח מים וביוב- פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	10	23/02/2018	מאהר אלשאער	14: 24 23/01/2019	נספח ניקוז- פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	23/02/2018	מאהר אלשאער	09: 03 18/02/2019	נספח ניקוז-תכנית תנוחה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	25	18/09/2017	שרון שחר	09: 07 18/02/2019	נספח נופי- סביבתי לתב"ע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	28/01/2019	שרון שחר	09: 09 18/02/2019	נספח נופי-חתכים מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	28/01/2019	שרון שחר	09: 10 18/02/2019	נספח נופי-חתכים מצב קיים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	28/01/2019	שרון שחר	09: 13 18/02/2019	נספח נופי-תכנית מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	28/01/2019	שרון שחר	09: 13 18/02/2019	נספח נופי-תכנית מצב קיים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/05/2018	רוזה דיאמנט	13: 11 25/06/2018	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			מושב אביבים	אביבים	(1)		04-9979815	04-9979815	bma2014bma@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. מעלה יוסף 25150.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב אביבים	אביבים	(1)		04-9979815	04-9979815	bma2014bma@yahoo.com

(1) כתובת: ד.ג. מעלה יוסף 25150.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתכנית כלולה סרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוזה דיאמנט	36648	יהלום בגליל	נשר	התמר	14	04-8210569	04-8207635	diamant.galil@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	מאהר אלשאער	6523024		מגידל שמס	(1)			072-2446451	m@m-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	נימר פקרי	887		חורפיש	(2)		04-9575306	04-9572282	fikrymoded@ gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שרון שחר	71855		שימשית	שחם (3)	11	04-6010577	04-6550651	shalands@za hav.net.il

(1) כתובת : מגידל שמש. ת.ד. 107. רמה"ג 12438.

(2) כתובת : ת.ד. 979, חורפיש.

(3) כתובת : ת.ד. 374- שמשית 17906.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 חוות לולים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד הקרקע:

- מאזור חקלאי למבני משק.

קביעת השימושים ביעודי קרקע.

קביעת הוראות וזכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	200
דרך מוצעת	201

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	12,032.45	100
סה"כ	12,032.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	102.58	0.85
מבני משק	11,929.87	99.15
סה"כ	12,032.45	100

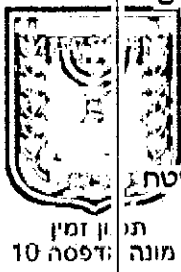
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

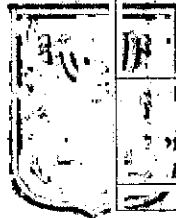
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני משק, לולים, חדרי שירות לעובדים, משרד הנהלה, מחסן כללי לצידוד, מבני עזר, מתקנים נלווים כגון משטחי עבודה, שבילי גישה, מיכלי מים ותערובות, תעלות ניקוז ומעברי מים. שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית יהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בבקשות להיתר בנייה יסומנו חומרי גמר של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן התואמים את התקנים הישראליים. מבנה הלול: 1 רצפת המבנה 1.1. רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה מבטון או מאספלט. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ-10 (7-) ס"מ לשנייה. הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה, והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול. 1.2. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצא/ים מבוקרים. 2. חגורות בטון 2.1. בהיקף הלול יבנה חגורות בטון בגובה מתאים ובהתאם לשיפועי הלול, כדי למנוע זבל משטח הלול החוצה.
ב	הוראות פיתוח
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	א. מעבר לכל כלי רכב. ב. מעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	זרימים אסורה כל בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מפלס הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מפלס הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מבני משק	מבני משק	200	11929.86	40	40	40	7.5	1	3	3	3	3



תכנית זמין
מונה תדפסה 10

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. מרחק בין לולים לפי הנחיות משרד החקלאות: 12 מ'.

ב. הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הקיים או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

ג. גובה מיכלי מים ותערובת לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע המתוכננת.

ד. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ שטחי הבניה ישמר.



תכנית זמין
מונה תדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו: תאום תכנית הגשה להיתר בניה עם נספחי התב"ע המחייבים (כגון: נספח מים וביוב). תנאי לכל בניה ופיתוח מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית בינוי הכוללת דרכים, מים, ניקוז, חשמל, על ידי הרשויות המוסמכות לכך.	6.2 סביבה ונוף המלצות לשיקום הנופי ולמזעור השפעות על הסביבה כוללת יצירת חיץ של צמחיה גבוהה בשטח החווה. הוספת שורות של ברושים בתוך שטח החווה, כמו גם תוספת ועצים רחבי עלים בהשלמה לעצים הקיימים בשטחים הסמוכים. גידור ותיחום המתחם: התיחום ההיקפי של החווה יהיה על ידי גדר רשת. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים.
6.3 חניה החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה 2016 או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר). תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	6.4 חלוקה ו/ או רישום לא תבוצע כל עבודות פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.
6.5 חשמל א. תנאי למתן היתר בנייה 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 בתאום 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 התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 3 מ'	

6.5	חשמל
	ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי 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 בתאו עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' 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 תשתיות יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. מים: תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה חיבור לרשת המים האזורית, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין. על קו מי השתייה למתחם הלולים יסומן אמצעי למניעת זרימת מים חוזרת מסוג מז"ח. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת. ניקוז, מים ושפכים: א. 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. ב. הנגר הנוצר על גגות הלולים יפונה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחלופין, ניתן להאריך את הגג ב-1 מטר לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת ניקוז הטבעי. ג. שפכים סניטרים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או מפלסטיק. נפת הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ-5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. ד. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוף. ה. לפני שטיפת הלול וחיתויו ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלוליות עומדות, ותוך מניעת

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואתיים אחרים.

ו. מי השטיפה ינקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי שטיפה ולממשק השטיפה. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינקזו אל מערכת הביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק, שנפחו יהיה בהתאם לכמות מי הטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.

2.1 מערכת ניקוז מוצעת:

א. בתוך שטח בתכנית מוצעות תעלות ניקוז רדודות מבטון בצמוד לכל לול בשני הצדדים, התעלות יקלטו את מי הנגר מגגות הלולים. בקצה כל תעלה מוצע צינור בקוטר 250 מ"מ שיחצה את רחבת התפעול ויתחבר לתעלה חיצונית מוצעת בצד המזרחי.

ב. בהיקף השטח מוצעות תעלות מגן מעפר אשר יקלטו את מי הנגר שמגיעים מחוץ לשטח ויזרימו אותם עד לתעלת מוצא.

ג. במוצא השטח מוצעת תעלת עפר אשר תקלוט את מי הנגר שטח התכנית ומסביב לה ותתחבר אל תעלה ראשית סמוכה קיימת בצמוד לכביש 8967.

ד. מודגש כי מבנה הלול יתוכנן בצורה שתמנע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול.

ה. ניקוז פנימי בתוך הלול לרבות מי שטיפה יבוצע ע"י תעלות פנימיות אל מיכלי אגירה אטומים תת קרקעיים שיפנו ע"י ביובית.

ו. קטרי הצנרת ומידות התעלות יהיו בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.

א. לפני שטיפת הלול וחיתויו, ינוקה הלול, בניקוי יבש, 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 תברואתיים אחרים.

ב. שטיפת לול תבצע אחרי כל מחזור גידול עופות.

ג. היעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו הנוזלים עד לסילוקם במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק. נפח המיכל לא יהיה קטן מ-10 מ"ק. המיכל יפונה אחרי כל שטיפה. גודל המיכל המדויק ונפחו יגזר מכמות השימוש במים שתעשה לשטיפת לול.

ד. השפכים ממכל האיגום יסולקו ע"י ביובית למערכת מאושרת לטיפול בשפכים בהתאם ובכפוף להוראות כל דין ולדרישת כל גוף ו/או רשות מוסמכת.

ה. תינתן עדיפות לפתרון ביוב כולל מי שטיפות, המתבסס על חיבור למערכת ביוב מרכזית. בכל מקום שבנספח המים והביוב מוצע פתרון מקומית ניתן לבצע במקומו חיבור למערכת ביוב מרכזית.

במידה ויתאפשר בעתיד חיבור הביוב למערכת הולכת ביוב מרכזית, יותקנו מפריד מוצקים סטטי לפי חיבור מי השטיפה למערכת הביוב.

ו. משרד הבריאות/ או המשרד להגנת הסביבה יהיו רשאים לדרוש, בכל עת, את חיבור המתחם למערכת הביוב המרכזית, אם וכאשר יתברר להם שכמות השפכים הנוצרים במקום גדולה משמעותית מהאמור בנספח הביוב או אם לא יבוצע ע"י היזם פינוי מסודר של מי השפכים יאגרו במיכלי אגירה מקומיים למתקן טיפול מאושר.

ז. הקמת משרדים ו/או מבנה השירותים עבור העובדים באתר יחייב קבלת אישור של משרד הבריאות והקמת מיכל איגום נפרד עבור המבנים הנ"ל.

ת.נ. זמין
מונה 10ת.נ. זמין
מונה 10ת.נ. זמין
מונה 10

6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
ח. יש לנקות היטב את הלול בשיטה יבשה (ללא שימוש במים) בטרם תבוצע שטיפה במים המכשירה אותו לקליטת להקה חדשה.	
6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
4. איסוף ופינוי פסולת א. פסולת מוצק: תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתרי בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיבטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. ב. פסולת חקלאית: 1. זבל העופות יפונה מהלול למכולה אטומה ומכוסה שתוצב ללול. 2. בלולי רפד (לולי פטם, הודים ורביה בהם גדים העופות על הרצפה, ובהם מצטברת הלשלשת על רצפה) הזבל יפונה אל מכולה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. לאחר מלויה, המכולה תשונע מידית אל אתר הסילוק ושהיא מכוסה. בלולים חדשים בהם הלשלשת מפונית באמצעות סרט נע, תוצר מכולה סמוך ללול. המכולה תפונה עם מלויה לאתר סילוק כשהיא מכוסה. 3. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון: 3.1. אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית. 3.2. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור על ידי המשרדים מונח 10 להגנת הסביבה והבריאות, ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים. 4. האחראים על הלול ידווחו למשרד להגנת הסביבה על אופן סילוק הזבל, ויצילו מסמכים רלוונטיים. 5. האחראים על הלול יציבו מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת. 6. פגרי העופות יסולקו השיטות הבאות, כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים- פסדים 1981: 6.1. פינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר. 6.2. כילוי בסיד במכלים אטומים בהתאם להנחיות האגף. תוצרי הכילוי יפוגו לאתר פסולת מאושר. 6.3. קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. 6.4. הפגרים יסולקו בתום כל מדגר לאתר סילוק פסולת מאושר.	
6.8 הוראות פיתוח	6.8
בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחנייה, כניסות למערכות תשתית, גידור. עבודות העפר תהיינה מצומצמות ככל הניתן.	
6.9 תקשורת	6.9
קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.	

ניהול מי נגר	6.10
1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. 3. בתחום הדרכים ותחנות יישור רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.11
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	
פסולת בניין	6.12
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם 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 ואיגוד ערים לחגנת חסביבה. 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.	
פיקוד העורף	6.13
פיקוד העורף-תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית	
פיתוח תשתית	6.14
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 סלולריים), 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. תנאי למתן היתר בניה- 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.	

6.15 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.	

6.16 תנאים למתן היתרי בניה	
1. תנאי לקבלת היתר בניה: ביצוע טיפול נופי. 2. תנאי להיתר בניה להקמת מבנים חקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות. 3. חווי"ד המשרד להגנת הסביבה וחווי"ד המשרד בריאות. 4. תנאי להיתר בניה היה הגשת תכנית מפורטת של הלול, לרבות תאור ופרוט ממשק העבודה, פינוי זבל, נהלי ניקוי ושיטפה, לאישור רשות המים תחום כנרת. 5. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה חיבור לרשת המים האזורית, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.	

6.17 תשתיות	
תאורה (תאורה בטון)- תמוקם על מבנים באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. כיוון התאורה יהיה כלפי פנים החווה בעוצמה נמוכה. מיקוד התאורה מתוך לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי.	

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

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

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

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

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.	
--	--