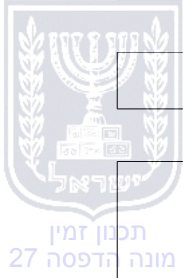


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0426890

ג/23110 לולים בקיבוץ אלונים



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
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

התכנית חלה על שטח הנמצא מדרום מערב לקיבוץ אלונים. גידולי בעלי כנף הינו הענף המוביל בקיבוץ. הקיבוץ מעוניין להעביר את הלולים הקיימים במחנה לאזור שאינו פוגע בהרחבה המתוכננת. התכנית מציעה הוספת לולים בשטח בו קיים ופועל מבנה לול אחד. התכנית תואמה עם משרד החקלאות, משרד להגנת הסביבה ורטי"ג.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/23110 לולים בקיבוץ אלונים

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

254-0426890

שטח התכנית 1.2

14.583 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	יזרעאלים
קואורדינאטה X	218050
קואורדינאטה Y	735650

1.5.2 תיאור מקום

דרום מערב לקיבוץ אלונים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: אלונים

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלונים			

שכונה קיבוץ אלונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12312	מוסדר	חלק		6, 8, 44

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

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
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
09/07/2006	4123	5550	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/11058 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/11058
14/04/1983	1595	2911	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/4084 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/4084
06/01/1999		0	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית מש"צ/83 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	משצ/83



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 נופי סביבתי	14: 09 06/03/2019	זהר לניר	06/03/2019	19		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז	16: 00 29/04/2018	פלגי מים	29/04/2018	1	1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח ניקוז -מפת אגנים	16: 02 29/04/2018	פלגי מים	29/04/2018	1	1: 10000	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח ניקוז	09: 10 30/04/2018	פלגי מים	30/04/2018	12	1: 1	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי	09: 58 28/05/2019	איתי זהבי	28/05/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 03 28/05/2019	פלגי מים	28/05/2019	1	1: 500	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח בינוי ונוף	14: 10 06/03/2019	זהר לניר	06/03/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	14: 51 20/01/2019	זהר לניר	20/01/2019	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	14: 20 29/04/2018	איתי זהבי	29/04/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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			קיבוץ אלונים	אלונים	(1)				kliger@p- ma.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלונים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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
	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	זהר לניר	120981		קרית טבעון	המגדל	35	077-4143060		zohar.lanir@ gmail.com
	יועץ	פלגי מים		פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	(2)		04-9893078	04-9893502	p_maim@pal gey- maim.co.il



(1) כתובת: ת.ד 21.

(2) כתובת: ת.ד 20600.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הגדרות	שפכים- נוזלים שבאו במגע עם פסולת. פסולת- פרש, פגרים, אשפה מכל סוג. פרש-נוזלים ומוצקים שמפרישים בעלי-חיים, כמו שהם או עם חומרים אחרים : פסולת, חומרי רפד, חומרי מזון וכדומה. זבל עופות- לשלשת כמות שהיא, או עם חומרים אחרים : קש, שבבים, נייר, חומרי מזון וכדומה. לשלשת- נוזלים ומוצקים המופרשים ע"י בעלי כנף. ניקוז עילי- ניקוז נוזלים מעל פני השטח. נגר עילי- זרימת נוזלים על פני השטח בכוח הכבידה. מוצא מבוקר- מקום המנקז אליו את הנוזלים לפי סוג הנוזלים ואיכותם ומעביר כל סוג של נוזלים אל היעד המתוכנן לו. מערכת ביוב- מערכת המשמשת לאיסוף שפכים, לטיפול בהם ולסילוקם. קומפוסט- התוצר היציב של תהליך פירוק של חומר אורגני בתנאים אירוביים מבוקרים. לול מבוקר- לול שניתן לבקר בו את רמת הטמפרטורה, ואת מהירות הרוח וכוונה. מי שטיפה- מים ששימשו לשטיפת הלול המכילים פסולת, דטרגנטים, חומרי חיטוי וכיו"ב.
מבנה חקלאי/ לולים	בהתאם למסמך המדיניות של משרד החקלאות משנת 2013 על כל שינויו.

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

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות לחוות לולים.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה וכן קביעת הוראות בדבר איכות והגנת הסביבה.
- הסדרת חריגות בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	481
דרך מאושרת	402
דרך מוצעת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	481
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	401
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	481

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	212.29	1.46
קרקע חקלאית	14,371.16	98.54
סה"כ	14,583.45	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	212.29	1.46
דרך מוצעת	124.85	0.86
קרקע חקלאית	14,246.31	97.69
סה"כ	14,583.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות: מיועד להרחבת לולים קיימים. יותר חוות לולים וכל מבנה/ מתקן הנחוצים להפעלת התקינה של החווה כגון: מכלים ומתקנים לאחסון מזון, מיכלי מים, מיכלי דלק/ גז, מערכות חשמל כולל גנרטור, ציוד כיבוי אש, מתקן לסילוק פסדים, מבנה משרד, שירותים סניטריים, חדר טרנספורמציה, משטחי פריקה וטעינה, דרכי ושבילי גישה. שימוש אחר במבנה שלא למטרה וליעוד שנקבע בתכנית יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. המתקנים לאצירת פסולת וסילוק פגרים ימצאו בתחום התוכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין, באחריות היזם. בכל מקרה, לא יאושר אחסון ערמות זבל בשטח התוכנית. 2. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום לאוויר ולפליטת ריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון ובאישור המשרד להגנת הסביבה. 3. במקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרשו נוהלי אבטחה/ תכנון אקוסטי, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חומרי הבניה עיקריים למבנים ולמיכלים השונים יהיו מאיכות גבוהה, עמידים בפני בליה ומסוג שלא יגרום להחזרת אור (נצנוץ/ סנוור). 2. צבע המבנים כולל מיכלים והחזית החמישית יהיה בגוון משתלב ולא בולט על רקע סביבתו וימנעו נצנוץ. 3. גדרות- א. יזם ומבצע התוכנית יחויב בגידור חוות הלולים. ב. תותר גדר רשת בלבד. ג. הגדר תהייה מעוגנת בקרקע בביטון. ד. הגדר תלווה בשדרת עצים ו/או שיחים ו/או מטפסים, מיני הצמחים שיבחרו לגידור יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים והמשרד להגנת הסביבה תכנית השתילה והשקיה יובאו לאישור מהנדס המועצה בשלב ההיתר. ה. יש להשתמש בגווני ניטראליים לגידור כגון גוון אפור. 4. תאורה - א. תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול, ומיקוד התאורה מחוץ ללול לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי. ב. תאורת המבנה תהיה כבויה בשעות החושך ותופעל על ידי חיישן תנועה בהגעה למתקן, לפרקי זמן מינימליים. יש לוודא שתאורה זו לא תופעל ע"י חיות העוברות בסמוך. 5. רצפת המבנה - א. רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה מבטון או מאספלט. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ 10 בחזקת מינוס 7 ס"מ לשנייה. הרצפה תהיה עמידה</p>

קרקע חקלאית	4.1
<p>בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה, והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול.</p> <p>ב. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצא/ים מבוקרים.</p> <p>6. חגורות בטון -</p> <p>א. בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים ובהתאם לשיפועי הלול, כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור המשרד להגנת הסביבה לתוכנית הבינוי, בדבר הטמעת הנושאים הסביבתיים והתכנון הנופי, מיקום המבנים מפלסי הבניה, צבע המבנים כולל גגות ותוכנית פיתוח הסביבה.</p> <p>2. פתרון לאיסוף שפכים וניקוז השטח.</p> <p>3. אישור משרד החקלאות ומשרד הבריאות.</p> <p>4. חדר טרנספורמציה, מאצרה, מתקן איסוף שפכים, יותרו בתחום קו בנין.</p> <p>5. קיום מנגנון פינוי סדיר של פגרים.</p>	ג
<p>טופוגרפיה/תוכנית מצבית</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו דירוג המגרש להתאמה מירבית לטופוגרפיה, תוך צמצום כמות המילוי הנדרש וקירות תומכים.</p>	ד
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>הדרך תהייה ברמה של דרך חקלאית על מצעים מהודקים בלבד, ותשמש כדרך גישה ושרות לחוות הלולים.</p>	א
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>הדרך תהייה ברמה של דרך חקלאית על מצעים מהודקים בלבד, ותשמש כדרך גישה ושרות לחוות הלולים.</p>	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי אחורי	ציד-י ימני ציד-י שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(1)	(1)	1	5712			570	5142	14246	481	מבני משק	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 מקסימלי של מבנה לול ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- מרחקי הצבת המבנים/ קווי הבניין, יהיו עפ"י הנחיות משרד החקלאות. מרחק בין שתי יחידות לול יהיה 10 מ' לפחות.
- מבנה הטרנספורמציה, מאצרה ומתקנים לאיסוף ביוב סניטרי, יותרו בתחום קווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר תהיה הריסתה בפועל של הלולים הישנים. לא יותר חיבור לתשתיות של הלולים החדשים, אלא לאחר הריסת הלולים הישנים. על אף האמור לעיל, יותר חיבור לתשתיות וקבלת תעודת גמר גם בלא הריסת הלולים הישנים, בכפוף להפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע ההריסות, לתקופה שלא תעלה על 30 יום, בסכום הדרוש לדעת מהנדס הוועדה המקומית לביצוע ההריסות, וזאת על מנת לאפשר את איכלוס הלולים החדשים לתקופת הביניים עד להריסת הלולים הישנים. הערבות הבנקאית תהיה אוטונומית ותמומש בכל מקרה בו לא תבוצע ההריסה תוך 30 יום ממועד קבלת תעודת הגמר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות מפורטות הכוללות פתרון לתשתיות מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. תותר סטייה עד 20% בקביעת מפלסים סופיים ע"פ תכנון מפורט.</p> <p>2. הלולים יהיו סגורים ומבוקרים ובמידה ויוכח כי קיים מפגע ריח על היזם להתקין מתקן לטיפול בריחות על מנת לטפל במפגע זה."</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט(או שפרטיו מפורטים להלן) 2540/0 "באר טבעון" י"פ: 1091 ע"מ 1382 מיום: 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין 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 רשות 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 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 הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</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</p>	<p>6.5</p>

6.5	חשמל
	<p>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' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד ותיל אווירי 2.0 מ' בקו חשמל מתח גבוה עד 35 ק"ו 5.0 מ' בקו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו בקו חשמל מתח על 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 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.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>(לפי חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט ו/או בנספח בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור 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. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>ז. במהלך ביצוע העבודות יש לוודא שלא תיגרם כל פגיעה בעצי החורש הקיימים בסמוך לשטח התכנית. יש לנקוט בכל הצעדים הדרושים כולל גידור בכדי למנוע את הפגיעה.</p>
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. מים:</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. חיבור המבנים למערכת אספקת מי השתייה הציבוריות יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב-1992.</p> <p>2. ניקוז:</p>



6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ב. דרכים פנימיות, שלאורך צירי הניקוז, ישמשו גם לשירות ולאחזקה של צירי הניקוז.

למניעת נזקים למשטח הלולים מנגר המגיע מתת האגן שבמעלה תעלת ניקוז להעברת הספיקה של 2% הסתברות בהיקף הלולים ואל התוואי הטבעי של יובל נחל טבעון במורד הלולים. בפינה הדרום-מערבית בה פולש המשטח אל תוך המדרון מעביר בקוטר 80 ס"מ.

ג. הסדרת צירי ניקוז בהיקף הלול - על מבני הלולים מתוכננים להיות במפלסים בציר האורך, הנגר מהגגות מוטל בצידי. יש להסדיר תעלות נגר לאורך הלולים דרכן יזרמו המים אל מחוץ למשטח - לשטח פתוח ממזרח ולתעלת הניקוז המוצעת ממערב למשטח.

תוקם תעלה עליונה כהגנה ללולים ולתעלות בין הלולים להגנה מפני גלישת נגר לול הסמוך.

ד. ניקוז גגות המבנים וכן ניקוז של המעברים בין המבנים יהיה לכיוון אפיק הניקוז; יתוכנן קו ניקוז מצידה הדרום-מזרחי של החווה שיוביל את המים לאפיק הניקוז בתיאום רשות הניקוז.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אשפה:

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

6.9

חומרי חפירה ומילוי

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום 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 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.

עבודות עפר:

1. תכנית לעבודות עפר תיקח בחשבון איזון חפירה/מילוי על-מנת לצמצם ככל הניתן את עבודות עפר באתר.

2. יש לשאוף לדירוג מפלסי 0.00 של הלולים החדשים כך שעבודות העפר תהיינה מצומצמות ככל האפשר-תוך התחשבות ביכולת התמרון של כלים בתוך המתחם, והעבודות לניקוז השטח.

3. בשל החיבור למפלסי הלול הקיים רוב הבניה תהיה במילוי. במקרה של עבודות חפירה יש להשתמש במידת האפשר בחומר החפור לעבודות המילוי. חומר חפור שאינו מתאים יפונה לאתר מאושר.

4. מדרונות שיווצרו במילוי יש לבצע בשיפוע של 1:3, לרוב באדמה מקומית ולשתול בצמחיה מייצבת כגון שיחי אלת המסטיק.

5. תעלות הניקוז המוצעות יחפרו באדמה מקומית לפי הוראות נספח הניקוז. מפתנים יש לבצע באבן בגוון הדומה לגוון האדמה המקומית.

6. אין לבצע כל עבודה מחוץ לגבולות התכנית.

	חומרי חפירה ומילוי	6.9
	<p>7. במידה ותיווצר על אף האמור פגיעה כלשהי בסובב יש לבצע שיקום להחזרת השטח לקדמותו.</p>	
	הנחיות מיוחדות	6.10
	<p>ניקוז, מים ושפכים-</p> <p>1. 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.</p> <p>2. בלולים יופנה הנגר הנוצר על גגות הלולים אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, ניתן להאריך את הגג ב-1 מטר לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת הניקוז הטבעי.</p> <p>3. שפכים סניטאריים הומאניים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.</p> <p>4. לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול מכל לכלוך ואבק ביסודיות רבה, ובכלל זה: רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה.</p> <p>מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול כמתואר בסעיפים 5, 6 ו-7 שלהלן. יש להכין מראש תשתית המתאימה למתואר בסעיפים 5, 6 ו-7.</p> <p>5. 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>6. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק. נפח המיכל יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה, ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח, ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.</p> <p>7. השפכים ממכל האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>פסולת חקלאית (מוצקה):</p> <p>א. זבל העופות יפונה מהלול למכולה שתוצב סמוך ללול. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים.</p> <p>ב. בלולי רפד (לולי פטם, הודים ורביה בהם גדלים העופות על הרצפה, ובהם מצטברת הלשלת על הרצפה), הזבל יפונה אל מכולה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. לאחר מילויה, המכולה תשונוע מיידית אל אתר הסילוק כשהיא מכוסה. בלולים חדשים, בהם הלשלת מפונית באמצעות סרט נע, תוצב מכולה מכוסה סמוך ללול. המכולה תפונה עם מילויה לאתר הסילוק כשהיא מכוסה.</p> <p>ג. משטח התפעול יהיה צמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול, ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ-10 בחזקת מינוס 7 ס"מ לשניה.</p> <p>הרצפה תהיה עשויה מבטון או מאספלט, ומותאמת לפעולות הניקוי.</p> <p>ד. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון:</p> <p>* אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית.</p> <p>* פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתוכנית שתוגש מדי שנה לאישור על ידי המשרד להגנת הסביבה, ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.</p> <p>* על פי דרישה, ידווחו האחראים על הלול למשרד להגנת הסביבה על אופן סילוק הזבל, והם יציגו מסמכים מתאימים.</p>	



6.10 הנחיות מיוחדות	
<p>* האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.</p> <p>* פגרי העופות יסולקו כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים פסדים 1981, כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר. - כילוי בסיד במיכלים אטומים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. תוצרי הכילוי יפנו לאתר פסולת מאושר. - קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. - שרפה במשרפה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה. - כל שיטה שתאושר על ידי מנהל השירותים הווטרינריים. <p>חומרים מסוכנים ודלקים:</p> <p>חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכדו'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>	
6.11 חיזוק מבנים, תמא / 38	
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	
6.12 הפקעות לצרכי ציבור	
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור ככל שלא יחכרו לרשות המקומית בכפוף לכל דין.	
6.13 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

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 10 שנים מיום אישורה.