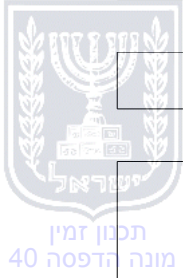


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0374140

דישון חוות לולים - ג/24439



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית 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

מטרת התכנית הינה הקמת חוות לולים במשבצת של מושב דישון, מצפון לדרך הגישה לישוב. החווה מיועדת להקמתם של שבעה לולים להטלה, העומדים בתנאים של בטיחות ביולוגית ורווחת העוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
דישון חוות לולים - ג/24439	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	מספר התכנית	
253-0374140	שטח התכנית	1.2
21.421 דונם	סוג התכנית	1.4
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 הגליל העליון

250000 קואורדינאטה X

777000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כ-350 מ' צפון מזרחית למושב דישון**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות : דישון

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14357	מוסדר	חלק		9, 12
14358	מוסדר	חלק		4, 10

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 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/11/2011	425	6315	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13450 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 13450
21/08/1994		4241	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית משצ/ 70 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	משצ/ 70
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1/35. הוראות תכנית תמא/ 1/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1 / 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
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904



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				גבי זגורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גבי זגורי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/01/2021	גבי זגורי	08: 59 28/01/2021		לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 20000	1	26/01/2021	גבי זגורי	15: 53 26/01/2021	נספח תרשימים	לא
בינוי	מנחה	1: 500		31/10/2019	גבי זגורי	15: 47 31/10/2019	תכנית בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	29/12/2019	מירב רוזן	10: 21 29/12/2019	תשריט נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200		29/12/2019	מירב רוזן	10: 27 29/12/2019	נספח נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 500	1	29/12/2019	מירב רוזן	10: 37 29/12/2019	נספח עצים בוגרים	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	25/12/2019	עלי סבאג	16: 09 25/12/2019	תכנית כבישים וחניות	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 250	1	25/12/2019	עלי סבאג	16: 16 25/12/2019	תכנית מים וביוב	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500	1	25/12/2019	עלי סבאג	16: 20 25/12/2019	חתכים לאורך קווי ביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		25/12/2019	עלי סבאג	16: 26 25/12/2019	נספח ניקוז עיקרוני	לא
ביוב	מנחה	1: 250		25/12/2019	עלי סבאג	16: 29 25/12/2019	סכמת קווי ביוב לנספח מים וביוב	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 250	1	25/12/2019	עלי סבאג	16: 32 25/12/2019	סכמת קווי מים לנספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה			03/11/2020	עלי סבאג	08: 09 20/12/2020	פרשה טכנית למים וביוב	כן
חשמל	מנחה	1: 200		25/12/2019	שמעון אלבז	16: 36 25/12/2019	תכנית תב"ע חשמל/תקשורת	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			אגודה חקלאית דישון	דישון	(1)		077-5013206	04-6950942	biton002@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב דישון ד.ג גליל עליון.

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				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558271	04-6558213	almag@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

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	גבי זגורי	39869		קרית שמונה	(1)		04-6950069	04-6903103	agarc@bezeq int.net
מודד מוסמך	מודד	מוגרבי נופל	886		קרית שמונה	טרומפלדור	31	04-6902841	04-6902841	nofel100@gm ail.com
אזרחי	מהנדס	עלי סבאג	38888		קרית שמונה	(2)		077-8123334		as@hermon- eng.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 40



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חשמל ואזרחי	מהנדס	שמעון אלבו	17361		קרית שמונה	(3)		04-6944904	04-6944903	elbазs1@bez eqint.net
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556		כרמיאל	(4)		04-9580113		merav@mera vrozen.co.il

(1) כתובת: א. ת. הצפוני 45.

(2) כתובת: א.ת. הצפוני 45.

(3) כתובת: רח' אורי אילן 14.

(4) כתובת: ת. ד. 22051 כרמיאל 2192625.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 להטלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד קרקע.

2.2.2 קביעת הוראות בניה, הנחיות, זכויות ושימושים.

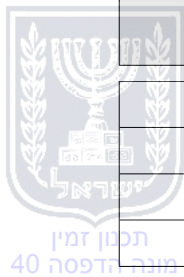
2.2.3 קביעת הנחיות לטיפול ושיקום סביבתי ונופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	100
דרך מאושרת	300
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	100
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	100
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	300
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	100
קו מים עיילי	דרך מאושרת	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת / מאושרת	1,412.45	6.59
שטח חקלאי לפי משצ/70	15,568.26	72.68
שטח ללא תכנון מפורט	4,440.83	20.73
סה"כ	21,421.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,412.47	6.59
דרך מוצעת	506.93	2.37
קרקע חקלאית	19,502.13	91.04
סה"כ	21,421.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>לולים מבוקרים, מחסן ביצים, חדר שירות לעובדים, חדרי מיגון, חדר בקרה, חדרי חשמל וטרנספורמציה, מערכות שינוע, מתקנים להפחתת מטרדים פוטנציאליים, גדרות ושערים, מתקן שטיפה, דרכי גישה, מעבירי מים, מיכלי תערובת, מתקני אגירת מים למחזור, מערכות השקיה, מכלי מים ומתקני תשתית (תאורה מים וניקוז) מתקנים הנדסיים לרבות לאצירה וטיפול בזבל עופות, מתקן לטיפול בפגרים ומתקנים לייצור אנרגיה נקייה, כגון מתקנים פוטו וולטאיים. כל שינוי בשימוש המוצע יהווה סטייה ניכרת, למעט מבנה לגידול צמחי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כמסומן בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית. 2. מתקנים פוטו וולטאיים יותרו על גגות מבנים בלבד ועפ"י דרישות תמ"א 10/ד/10 3. המרווח המזערי בין חוות לולי הטלה לחוות שונות לא יפחת מ- 300 מ' בין החוות.
ב	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פינת המבנים המזרחית תסומן בסימון לילה(בשיא הגובה יותקנו לפחות שני גופי תאורה L810 בשני קצוות מנוגדים באלכסון או בקוטר המבנה). זאת עפ"י התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום ח"א - 03-6067970/30 יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. 2. גובה התכנית המאושר 14 מ' מעל פני השטח, מהווה מדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים בזמן ההקמה. 3. במידה ונדרש מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן אי מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 3139. 4. שבועיים לפני הקמת התכנית, תישלח הודעת הקמה בדרכים הבאות: <ol style="list-style-type: none"> א. פאקס מס' 03-6065954 או במייל air21@idf.gov.il. ב. יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון 03-6063866.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העיצוב האדריכלי לכל הלולים בחווה יהיה אחיד, בצורתו ובגווניו. יעשה שימוש בחומרי גמר זהים ובמאפיינים אדריכליים כגון צורת הגג, הפתחים וקירות דומים. אם הלולים ייבנו בשלבים כמפורט בתכנית זו, הם ייבנו עפ"י העיצוב האדריכלי של הלולים שנבנו בשלב המוקדם. 2. קירות המבנה יהיו סגורים באופן קבוע בפנלים מבודדים. 3. גגות המבנים והמתקנים הנלווים, לרבות מיכלי מים וקירות המבנה, יהיו בגוונים לא בוהקים, המשתלבים בנוף. 4. לא יותר שימוש בגוונים בוהקים ורוויים כמו לבן שלג או אדום, צהוב וכו'. שבירת בוהק משטחי גגות וקירות יעשה ע"י שימוש במשטחים גליים (קורדרוי) בגגות וקירות המבנים. 5. מומלץ כי גגות המבנים יהיו קשתיים להשגת השתלבות מירבית בנוף. 6. מתקנים נלווים ישולבו באופן אינטגרציה ככל שניתן בעיצוב המבנה.
4.2	דרך מאושרת

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. דרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, חניה, מדרכות, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, נטיעות, קווי תשתית על/תת קרקעיות לסוגיהם.
4.2.2	הוראות
א	דרכים לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך למעט המפורט בסעיף 4.2.1 לעיל והכל עפ"י כל דין באישור הועדה המקומית.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	א. דרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, חניה, מדרכות, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, נטיעות, קווי תשתית על/תת קרקעיות לסוגיהם.
4.3.2	הוראות
א	דרכים לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך למעט המפורט בסעיף 4.3.1 לעיל והכל עפ"י כל דין באישור הועדה המקומית.



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 (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 1	7.5 (1)	35	35%	10%	25%	גודל מגרש כללי 19502	100	קרקע חקלאית	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

בכפוף למגבלות בניה לגובה שבהוראות הבניה..

(2) עפ"י תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. כללי:
 - א. תנאי למתן היתר בנייה ותנאי שיקבע בהיתר הבניה הוא חובת המבקש לעמוד בהוראות התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (אחזקת מטילות), ככל שתהיינה בתוקף, ובהוראות תנאים לרשיון עסק של המשרד להגנת הסביבה/ גידול בעלי חיים (לולים), פריט 3.1 א' מתאריך 6.6.2011, ובהתאם לגרסה המעודכנת ביותר של מסמך זה.
 - ב. עד למועד כניסתו לתוקף של התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (הגנה על בעלי חיים) (גידול והחזקת מטילות) על בקשה להיתר ללול סוללה, יחולו ההוראות הבאות כדלקמן:
 - השטח למטילה לא יפחת מ-750 סמ"ר ברוטו.
 - גובה התא לא יקטן מ-45 ס"מ, בחלקו הנמוך ושטחו לא יקטן מ-2,000 סמ"ר.
 - רוחב המעבר בין שורות הסוללות לא יקטן מ-100 ס"מ.
 - הגובה בין קומת הסוללות הראשונה לרצפה לא יקטן מ-35 ס"מ.
 - שיפוע הרצפה לא יעלה על 14%.
 - ג. בקשה להיתר תכלול חתך ותכנית עקרונית של לול וחווה טיפוסיים, בהתאם לנספח המנחה ל-"מבנה לול טיפוסי".
 - ד. עד לכניסתו לתוקף של התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (אחזקת מטילות), על בקשה להיתר לול מעוף (Aviary), יחולו ההוראות הבאות כדלקמן:
 - השטח למטילה לא יפחת מ-1,111 סמ"ר ברוטו.
 - כמות מפלסי התאים לא תעלה על 4 מפלסים.
 - גובה התא לא יקטן מ-45 ס"מ בחלקו הנמוך.
 - רוחב המעבר בין שורות הסוללות לא יקטן מ-100 ס"מ.
- ה. הקמת חוות הלולים תתבצע לפי השלבים המפורטים בסעיף 7.1 להלן.
 1. תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת חו"ד חיובית ממשרד החקלאות.
 2. תברואה וסביבה:
 - א. פתרון ישים לטיפול בזבל עופות הינו תנאי הכרחי למתן היתר בנייה ללולים.
 - ב. אישור החו"ד מומחה בנושא ריחות לרבות יישום האמצעים הנוספים הנגזרים מחוות-דעת זו הינו תנאי הכרחי למתן היתר בנייה ורשיון עסק ללולים.
 3. הנחיות לשירותים וטרינרים:
 - א. יש לתכנן כך שמילוי תערובת מתבצע מחוץ לגדר היקפית.
 - ב. מסועי זבל יוצאים אל מחוץ לגדר היקפית.
 - ג. שיווק ביצים ללא כניסת משאית לתוך המשק: מחסן ביצים צמוד גדר.
 - ד. להקים מבנה מעבר ובו מקלחות ומלתחות.
 4. תכנון מפורט של הלולים לרבות ממשק העבודה בנושא גידול עופות, תאי גידול, איסוף ביצים, פסדים, פינוי זבל, שטיפה, פינוי תשטיפים וניקוז, יוגש לאישור תחום כנרת - רשות המים טרם מתן היתרי הבניה.
 5. כתנאי להיתר בניה, נדרש אישור של משרד הבריאות.
 6. כתנאי להיתר בניה, נדרש אישור תחום כנרת ברשות המים.



6.2

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

6.2	עיצוב אדריכלי
	המקומית.

6.3	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>א. לכל בקשה להיתר לחוות הטלה יצורף נספח בינוי, פיתוח ושיקום נופי, הכולל עצים לשימור ולהעתקה אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. נספח עבודות עפר: לבקשה להיתר יצורף נספח בו יפורטו עבודות העפר הנדרשות ויפורט הפתרון המוצע לעודפי עפר. בנספח עבודות העפר הנ"ל יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות עפר, ויסומן גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים, אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-תכנון זמין מונה הדפסה 40 געת.</p> <p>ג. שיקום נופי: שיקום נופי לדרכי גישה. תנאי לביצוע עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לחוות הוא אישור נספח שיקום המפרט פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ולמדרונות לחציבה ולמילוי ונספח נטיעות לשיקום. נספח השיקום יצורף לבקשה להיתר בנייה ובו יסומנו גם עצים לשימור, מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות.</p> <p>ד. עבודות החציבה יעשו בחציבה "פראית" הכוללת זיזים ובליטות בפני הסלע כמצע לצמחייה טבעית אשר תשקם את המצוקים.</p> <p>ה. מדרונות החציבה שבקצה/גבול החווה יחופו באדמה מקומית עשירה בזרעים עבור "צביעת" המדרונות בגוון האדמה ועבור מילוי זיזי הקרקע באדמה כמצע לקליטת זרעי בר.</p> <p>ו. משטחי התפעול, עליהם יבנו הלולים, יהיו ברוחב של 3 מטר מסביב למבנה והגימור שלהם יהיה בגוון לא בוהק. על מצעי גיר אשר מטבעם לבנים, תיושם שכבה עליונה של חומר כהה כדוגמת חול מחצבה בזלתי.</p> <p>ז. דרכי גישה יהיו ברוחב מינימלי הנדרש לתפעול החווה ובגימור בגוון לא בוהק.</p> <p>ח. המבנים בשטח התכנית יותאמו למפורט במסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות (2013).</p> <p>ח. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים ולאורך הגדר ישולבו נטיעות כחלק מהשיקום הנופי.</p> <p>ט. קירות התמך וקירות הפיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי. הגובה המירבי של קירות התמך יהיה עד 3 מ'.</p> <p>י. ערימות חישוף קרקע, אם ישנן, ישארו במקום לצורך גינון.</p> <p>יא. ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ולמניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית מסביב לחווה. בין הלולים לא יהיו נטיעות כלל.</p> <p>יב. יערכו נטיעות הסתרה מסביב לחווה. ינטעו עצים גבוהים לשבירת רצף המבנים בחזיתות וינטעו עצים בוגרים בהיקף של 50% לפחות מכלל העצים. כן יבוצעו נטיעות למרגלות מצוקי חציבה ועל המדרונות להסתרת מדרונות החציבה ומבני הלול.</p> <p>יג. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד ודילול במידת הצורך.</p> <p>יד. נדרש שיקום נופי למתקני תשתית.</p>

6.4	פיתוח תשתית
	<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 הוועדה המקומית.</p>

6.4

פיתוח תשתית

- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), 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- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
- ה. שמירה על תשתיות מים:
1. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים.
 2. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים.
 3. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.
 4. תנאי לקבלת היתר בניה, אישור חב' מקורות לבקשה להיתר.
 5. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות" ו/או העתקת הקו ע"י יוזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של חברת "מקורות".
- ו. תשתיות ומערכות:

1. תאורה (תאורת בטחון) - תמוקם על המבנים באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. 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.
2. מערכת כיבוי אש - בהתאם לדרישות שירותי הכבאות.
3. תשתיות נוספות, אם ידרשו, יהיו תת-קרקעיות.
4. קווי התשתיות לחוות יבוצעו בתיאום ופיקוח רשות הטבע והגנים לצורך הגנה על ערכי טבע תכנון זמין מונה הדפסה 40
5. אישור תכניות ע"י חברת "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם חברת "מקורות" וע"י יזם התכנית.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. אספקת מים:
- תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. סידורי תברואה:
1. זבל העופות יפונה מהלול למכולה אשר תשמש כשלב ביניים עד להגעתה ליעד הסופי שתוצב סמוך ללול, בתוך שטח החווה. המכולה תהיה מקורה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. המכולה תפונה עם מילויה לאתר הסילוק כשהיא מכוסה. הצבת מכולה כאמור תהיה תנאי להיתר בנייה.
 2. זבל יפונה רק ליעד מאושר ובשיטות המאושרות ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון:
 - אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית.
 - מתקן להפקת אנרגיה מזבל עופות ברמת החווה הבודדת ובתנאי שיעמוד בכל הדרישות למניעת ריחות, זיהום אוויר וזיהום מי תהום בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.
 - 3. אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>4. סילוק פגרים - פגרי העופות יסולקו כמפורט בפקודת בעלי חיים-פסדים 1981, על תיקוניה ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. המכלים לאצירת פסדים יהיו מגודרים למניעת כניסת בע"ח. אסור להטמין פגרי עופות בסמוך ללולים. השמדת עופות תבוצע באתרי הטמנה מאושרים או במתקני כילוי (שריפה).</p> <p>5. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי זבובים ובעלי חיים מזיקים לרבות הדברה, פעולות ניקיון, הצבת מלכודות, שימוש בחומרים המונעים התפתחות זחלי זבובים וניטור.</p> <p>6. מתן היתר בנייה ללולים מותנה באישור פתרון ישים לטיפול בזבל עופות ופגריהם לשביעות רצון של המשרד להגנת הסביבה.</p>	

6.6	ניקוז
<p>1. א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז בכל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית עפ"י הנחיות נספח הניקוז העירוני המצורף לתכנית, לרבות ביצוע הסדרה של פתרון קצה משטח התכנית למערכת הניקוז האזורית/ערוצי ניקוז ונחלים. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.</p> <p>2. חל איסור לחדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. מניעת חדירת מי הנגר תעשה 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.</p> <p>3. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעית. לחלופין ניתן להאריך את הגג ב-1 מטר לפחות אל מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלות והכל בהתאם ובכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. ניקוז מבנה הלול יהיה באמצעות תעלות ניקוז שתחברנה למוצא ניקוז אחד.</p> <p>5. מי הנגר העילי הנקי בתחום התכנית יועברו מתחומי תאי השטח לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>6. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>7. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>8. שטיפת הלולים לעת החלפת להקה תבוצע לאחר ניקוי יבש וקפדני של הלול.</p>	

6.7	ביוב
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור לבור הפרדת מוצקים וממנו לבור אטום בהתאם לתכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. שפכים סניטאריים הומאניים 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, אבל לא קטן מ-5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים, המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.</p> <p>3. השפכים ממיכל האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית בהתאם ובכפוף להוראת כל דין ולדרישת כל גוף ו/או רשות מוסמכת.</p>	

6.7	ביוב
	<p>4. 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 תברואתיים אחרים.</p> <p>5. כל בקשה להיתר בניה לחוות לולים שתוגש מכוחה של תכנית זו, תכלול תיאור פתרון מלא לסילוק שפכים/ תשטיפים בהתאם למפורט בנספח המים וביוב לתכנית. כל סטייה מהאמור בנספח טעונה אישור בכתב של המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות המים - תחום כנרת או מי שהוסמך על ידם.</p> <p>6. תינתן עדיפות לפתרון ביוב, כולל מי שטיפות, המתבסס על חיבורם למערכת ביוב מרכזית עתידית. בכל מקום שבנספח מים וביוב מוצע פתרון מקומי, ניתן לבצע במקומו חיבור למערכת ביוב מרכזית עתידית.</p> <p>7. ביצוע קווי תשתית לחוות יעשה בתיאום ובפיקוח רשות הטבע והגנים לצורך הגנה על ערכי טבע ונוף.</p> <p>8. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>9. בעת הגשת בקשה להיתר ללולים, תוגש תכנית מפורטת של פתרון הביוב לאישור רשות המים-תחום כנרת, לרבות פרשה טכנית.</p>
6.8	חשמל
	<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. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים למעט קווי מתח עליון. העברת קווי מתח בתאי שטח 201 ו-203 תבוצע בתת הקרקע או מעל לקרקע, בהתאם לתוואי השטח ולקביעה שתתקבל ביחס לכל מקרה ומקרה בתיאום בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p> <p>ג. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>

<p>6.8</p>	<p>חשמל</p> <p>מערכת התאורה החיצונית תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. התוכנית תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותכלול עמודי תאורה וגופי תאורה מדגמים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>תיאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל, טלפון וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.</p> <p>ראו נספח חשמל המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.</p>
<p>6.9</p>	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</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>6.10</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ב. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטח.</p> <p>ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ד. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התוכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>
<p>6.11</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. חומרים מסוכנים ודליקים :</p> <p>א. 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>ב. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בכלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכלי הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע האמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>2. מפגעי אבק וריח :</p> <p>א.. מערכות אוורור במבנים - יהיו באמצעות מאווררים שואבים. פליטת האויר תכלול מערכת שיקוע ריחות ואבק, מערכת ערפול ומערכות אחרות עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. כל לול יבנה עם חדר שיקוע אבק, שמידותיו ייקבעו בהתאם לנתונים הטכניים של הלול ועל-פי הנחיות יצרן המפוחים, על מנת לקבל יעילות מקסימלית של עבודת המפוחים.</p> <p>ג. יעשה שימוש בטכנולוגיה לייבוש זבל : Air mixer או וילונות לייבוש השלשת.</p> <p>ד. במטרה למנוע מפגעי ריח, מערך פינוי השלשת מהלול ומהאזור לאחר הטיפול יהיה לפחות בתדירות של פעמיים בשבוע (במידה וידרש פינוי מהלול ומהחוה).</p> <p>ה. לולים שייבנו במרחק הקטן מ-130 מטר משימושי קרקע רגישים (המרחק הקובע הינו בין קצה חדר האבק או נקודת פליטת האבק ממנו לבין קו הבניין או חזית הבנין של שימוש הקרקע הרגיש), יידרשו לחוות דעת מומחה בתחום איכות אויר וריחות המאושר ע"י המשרד להגנת</p>

<p>איכות הסביבה</p> <p>6.11</p> <p>הסביבה אשר תכלול המלצות/הצעות לטכנולוגיות נוספות/אחרות לטיפול במפגעי ריח צפויים. הדרישה לחוות-הדעת ובדיקתה יהיו בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובסיוע של המשרד להגנת הסביבה - מחוז צפון ו/או מי המורשה מטעמו.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.12</p> <p>א. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הוראות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה. תשריט הנספח מחייב.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט כתחום נספח עצים בוגרים.</p> <p>ג. על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ"קבוצת עצים לשימור" או "קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שייקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. 4. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. 5. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות. <p>ד. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו. 2. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. 3. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 4 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עץ או קבוצת עצים המסומנים לשימור יגודרו בגידור קשיח להגנת גזעי העצים. על גבי הגידור יוצב שילוט בהתאם. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך נוהל הנחיות עבודה בסמיכות לעצים (משרד החקלאות ופיתוח הכפר) ומפרט מיוחד שיוכח על ידי אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון. 4. כל עבודה בהיקף העץ תיעשה תוך שמירה על מפלס הקרקע הקיים בהיקף גזע העץ. 5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. <p>ה. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. 2. לבקשה להיתר יצורף גם המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. 	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. התכנית תכלול בהוראותיה הנחיות בדבר הפניית מי הנגר העילי למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">תוכנית שיקום</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>שיקום נופי</p> <p>1. השיקום הנופי יהווה חלק בלתי נפרד מתכנון הבניה והפיתוח בכל יעודי הקרקע ויעשה בליווי אדריכל/ית נוף.</p> <p>2. יעשה שימוש נרחב בנטיעה ובשתילה של צמחיה מקומית לצורך השלמת השיקום הנופי והטמעת הבינוי והפיתוח בנוף המקומי.</p> <p>3. השיקום הנופי יעשה תוך שימוש במשאבים טבעיים מקומיים:</p> <p>א. שימוש משני בקרקע מקומית שחושפה:</p> <p>עם תחילת עבודות פיתוח יבוצע חישוב שכבת האדמה העליונה. אדמה זו תישמר בתחומי האתר כאדמה גננית ולחיפוי ולשיקום שטחים שנפגעו כתוצאה מעבודות הפיתוח עם סיום העבודות.</p> <p>ב. שימוש משני בסלעים ומשטחי סלע טבעיים:</p> <p>עם תחילת העבודות יבוצע איסוף חומר אבני וסלעי משטח האתר לשימוש חוזר באתר בהתאם לאיכות החומר כאבן לחיפוי קירות תומכים, לבניית מסלעות וכיו"ב.</p> <p>4. העתקת גאופיטים - לפני תחילת העבודות הציבוריות באתר יבוצע בתחום התכנית סקר לאיתור ולסימון מקבצי צמחים מוגנים הקיימים באתר. הסקר ייעשה במהלך החודשים פברואר - מרץ על מנת לאתר מקבצי פריחה של גיאופיטים. בהתאמה לממצא תבוצע העתקה של הצמחים משטחים המיועדים לבניה ולפיתוח. כל העבודה בשלב זה תהיה בתיאום עם רט"ג.</p> <p>5. צמחיה פולשת - טרם תחילת העבודות יש לבצע מיפוי, כריתה, עקירה והדברה של צמחים פולשים ע"פ פרוטוקולים ספציפיים לכל מין, העבודה תעשה בפיקוח אגרונום.</p> <p>הנחיות למהלך עבודות הפיתוח והבניה</p> <p>א. לפני תחילת העבודה יוגדרו אתרי התארגנות, אחסון ועירום חומרים באופן אשר ימנע סיכון, מטרדים סביבתיים ופגיעה בערכי טבע ונוף. אזורי ההתארגנות והאחסון יהיו בשטח המיועד לחוות הלולים. בכל מקרה לא יותרו הקמת שטחי התארגנות ואחסון מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>ב. דרך הגישה לאתר תהיה על תוואי דרכים מאושרות / מוצעות בתכנית זו או על תוואי דרך קיימת.</p> <p>ג. תנועת כלי רכב כבדים תותר רק על דרך הגישה.</p> <p>ד. במידה ונוצרו עודפי עבודות עפר, יבוצע עירום של חומר חפירה רק במקומות שהוגדרו לכך מראש ובאופן שיימנע גלישה של חומר אל מעבר לתחום שהוגדר.</p> <p>ה. כל פעולת אחסון עודפי עפר תיעשה בתיאום מלא עם הישוב והרשות המקומית. החומר יפונה אל מחוץ לשטח התכנית בתיאום עם המפקח באתר ובהתאם להוראותיו. ככל הניתן יפונה</p>	

6.14

תוכנית שיקום

החומר אל אתרים סמוכים בהם יש צורך בחומר למילוי.
 ו. שפיכת עפר ומצעים לצורך עבודות מילוי תיעשה בצורה מבוקרת ורק לאחר הסדרת חסם למניעת גלישה של שפוכת עפר אל מעבר לתחום התכנית. במידה ונדרשים מסלעה או קיר תומך, יש לבצעם במקביל לעבודות המילוי באופן בו ישמשו כחסם למניעת שפוכת.
 ז. כל פגיעה בשטח שמעבר לאתר העבודה ולגבול התכנית תשוקם עד להשבת המצב לקדמותו.
 ח. תכנון וביצוע עבודות העפר בשטח ייעשו תוך הקפדה על איזון כמויות חפירה ומילוי.
 ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות היזם לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.



6.15

חומרי חפירה ומילוי

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:
 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 4. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 ב. חציבה ומילוי
 1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 2. בהעדר איזון:
 יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
 מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
 ג. הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי:
 תכניות הנדסיות הכוללות עבודות חפירה ומילוי ילוו בתכניות עבודות עפר ואומדן על היקפי עבודות החפירה ומילוי ובחלופות לפתרונות לטיפול בעודפים ו/או בחוסרים, כמפורט להלן. רצוי כי נתונים אלה יוצגו ברמת פירוט מרבית ובשלב תכנון מוקדם ככל הניתן ובכל מקרה יפורטו במסגרת בקשה להיתר.
 1. מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי:
 חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים, ובחינת אפשרויות השימוש בעודפי חפירה באתר או בשטח הישוב. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק בכל שלב, תוך התבססות על סקרים וקידוחים בשטח, וכן על תכניות הפיתוח, תכניות עבודות עפר (קו אדום במידה ונקבע) ודוח גיאולוגי שיוכן לתכנית על ידי יועץ קרקע מוסמך.
 2. הצגת פתרונות:



6.15	חומרי חפירה ומילוי
	בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על שטחים פתוחים בתחום הפרויקט ובשטח הגובל.
6.16	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	זיהום אור תכנון התאורה במתחם ייעשה באופן אשר ימנע תאורה לעבר שטחים פתוחים בתחום התכנית ובהיקפה. תאורה היקפית במתחם תותקן כך שהאור יוטל אל פנים המתחם וככל הניתן, לא יוארו שטחים פתוחים.
6.17	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.
6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.
6.19	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.20	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.21	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.22	עתיקות
	א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.23	תנאים למתן היתרי איכלוס
	1. קבלת תעודת גמר, אכלוס מבנה והפעלת הלולים בתחום בתכנית, יותרו רק לאחר גמר ביצוע

6.23

תנאים למתן היתרי איכלוס

התשתיות הצמודות לחווה והשיקום הנופי, וקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית כי תכנית השיקום, לרבות דרכי גישה והתשתיות בוצעו בהתאם להיתר הבנייה שניתן.

2. תנאי לקבלת תעודת גמר ולאכלוס המבנה הינו פינוי כל פסולת בנייה מהחווה וסביבתה לרבות מערומי עפר שנצברו עקב עבודות הקמת החווה.

3. תנאי לקבלת תעודת גמר לאכלוס המבנה יהיה אישור השלמת ביצוע תכנית השיקום ע"י אדריכל נוף, אישור המשרד להגנת הסביבה לעמידה בכל התנאים הסביבתיים, אישור משרד הבריאות לעמידה בכל התנאים התברואתיים ואישור של משרד החקלאות או מי שהוסמך על ידם.

6.24

סטיה ניכרת

כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית זו, יהווה סטיה ניכרת.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות, בניית חדר טרנספורמציה של חבי חשמל, שיקום נופי בתא שטח 100.	
2	פיתוח תשתיות ובנית מינימום שני לולי הטלה, ושיקום נופי של שלב זה.	תנאי למימוש התכנית בתא שטח זה יהיה השלמת שלב 1.
3	פיתוח תשתיות ובנית שני לולי הטלה נוספים או יותר, ושיקום נופי של שלב זה.	

7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער למימוש התכנית-7 שנים מיום אישורה.





HERMON ENGINEERS LTD.

חרמון מהנדסים בע"מ

אדריכלות - הנדסה אורחית - קונסטרוקציה - הנד' כבישים ותנועה - הנד' מים וביוב
 הנד' בטיחות - ממונה בטיחות - ממונה בטיחות אש - ממונה אנרגיה - ייעוץ תרמי - הדרכה בבטיחות
 מורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות, סביבה) - ניהול ופיקוח - בורות - הנד' מכונות

ק"ש - 23 דצמבר 2018
 אסמכ' 155/18
 דף 1 מתוך 4

לכבוד: ויקטור גרנובסקי - מהנדס משרד הבריאות
 צפת

א.ג.נ...

הנדון: פרשה טכנית - חישוב סניטרי - תכנית מפורטת 253-0374140 - לולים דישון

1. כללי:

- א. הבהרות לתכנית ולחישוב.
1. חישוב עבור מתחם מבני משק בשלבי תכנית מפורטת
 2. במגרש מוצע 7 לולים לפי תכנית המפורטת [כאופציה נוספת], הלולים עוברים שטיפה פעם בחודשים לאחר סוף מדגר.
 3. במתחם הלולים יש לקחת בחשבון חדר מעבר [כאופציה נוספת] לפי דרישות משרד החקלאות הכולל שתי מקלחות, שירותים, וכיור.
 4. במתחים יש לקחת בחשבון חדר הלול, עם אפשרות לכיור מטבח, כיור, שירותים, מקלחת.

ב. הפניות:

ההפניה בנספח זה הינו לסעיפי וטבלאות ה"ת", והנחיות התכנון לפי המינהל למשק המים, ונתוני כמות הצריכה והזרימה לפי משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

2. חישוב קוטר צנרת ביוב:

א. חישוב קוטר צנרת ביוב היוצא מחדר הרפתן.

1. תיאור המבנה:
 - 1.1 חדר רפתן כולל: שירותים, כיור, כיור מטבח, מקלחת.
 - כמות הקבועות מתאימה לדרישות סעיף 3.6.3 בהל"ת.

2. חישוב קוטר צנרת:

2.1 חישוב ליחידה:

לפי טבלה 4.12.2 - פרק 4

#	תיאור	מס' יחידות קבועות	מס' קבועות	סה"כ מצטבר
א.	אסלה עם מיכל הדחה 6 ליטר	2	1	2
ב.	כיור רחצה	0.5	1	0.5
ג.	כיור מטבח	1.5	1	1.5
ד.	מקלחת	1.5	1	1.5
			מצטבר:	5.5

2.2 לפי טבלה 4.12.4.3, מקדם פיזור תעשייה, מבני משק, וכו'... הוא: $K = 1.0$



www.hermon-eng.com

טל: 077-8123334 פקס: 072-2765147

אזור תעשייה צפוני, ת.ד. 5447, קריית שמונה 11534

ms@hermon-eng.com 0523-763-707 סבאג

עלי סבאג - 0523-278-740 as@hermon-eng.com



HERMON ENGINEERS LTD.

חרמון מהנדסים בע"מ

אדריכלות - הנדסה אזרחית - קונסטרוקציה - הנד' כבישים ותנועה - הנד' מים וביוב
 הנד' בטיחות - ממונה בטיחות - ממונה בטיחות אש - ממונה אנרגיה - ייעוץ תרמי - הדרכה בבטיחות
 מורשה ונישות מתו"ס (מבנים, תשתיות, סביבה) - ניהול ופיקוח - בוררות - הנד' מכונות

דף 2 מתוך 4

2.3 בדיקה התאמת קוטר צינור משנה המחבר מקלחות לולים עם שוחת ביוב.
 א. בדיקה לפי צינור 160 מ"מ, הקוטר מכסימילי המוצע בטבלה 4.15.2
 לפי טבלה 4.15.02 ועבור מקדם פיזור $K=1.0$, העומס המרבי המותר לקולטן
 בצנרת 160 מ"מ ללא צנ"ג הינו 102 י"ק.
 דרוש $5.5 > 102$ י"ק לפי טבלה, לכן **צנרת בקוטר 160 מ"מ מתאים**

2.4 לפי התכנית מוצע צנרת בקוטר 8" בכל מתחם הלולים.

ב. חישוב קוטר צנרת ביוב היוצא מחדר מעבר (מקלחות)

1. תיאור המבנה:
 - 1.1 חדר מעבר כולל: שירותים, שתי מקלחות, כיור רחצה
 כמות הקבועות מתאימה לדרישות סעיף 3.6.3 בהל"ת.
2. חישוב קוטר צנרת:
 - 2.1 חישוב ליחידה:
 לפי טבלה 4.12.2 - פרק 4

#	תיאור	מס' יחידות קבועות	מס' קבועות	סה"כ מצטבר
א.	אסלה עם מיכל הדחה 6 ליטר	2	1	2
ב.	כיור רחצה	0.5	1	0.5
ג.	מקלחת	1.5	2	3
			מצטבר:	5.5

2.2 לפי טבלה 4.12.4.3, מקדם פיזור תעשייה, מבני משק, וכו'... הוא: $K = 1.0$

2.3 בדיקה התאמת קוטר צינור משנה המחבר מקלחות לולים עם שוחת ביוב.
 א. בדיקה לפי צינור 160 מ"מ, הקוטר מכסימילי המוצע בטבלה 4.15.2
 לפי טבלה 4.15.02 ועבור מקדם פיזור $K=1.0$, העומס המרבי המותר לקולטן
 בצנרת 160 מ"מ ללא צנ"ג הינו 102 י"ק.
 דרוש $5.5 > 102$ י"ק לפי טבלה, לכן **צנרת בקוטר 160 מ"מ מתאים**

2.4 לפי התכנית מוצע צנרת בקוטר 8" בעל מתחם הלולים.





HERMON ENGINEERS LTD.

חרמון מהנדסים בע"מ

אדריכלות - הנדסה אזרחית - קונסטרוקציה - הנד' כבישים ותנועה - הנד' מים וביוב
 הנד' בטיחות - ממונה בטיחות - ממונה בטיחות אש - ממונה אנרגיה - ייעוץ תרמי - הדרכה בבטיחות
 מורשה ונישות מתו"ס (מבנים, תשתיות, סביבה) - ניהול ופיקוח - בוררות - הנד' מכונות

דף 3 מתוך 4

ג. חישוב צריכת מי הצריכה לשטיפת/הפרשות/היוצא מהלולים, ... לפי הנחיות המינהל למשק המים ונתוני המשק בקיבוץ:

1.

חישוב לפי צריכת משק חקלאי לשבעת הלולים ביחד.

א. לפי נתוני משרד החקלאות ופיתוח הכפר, צריכת מים בעופות מטילות 110 ליטר לשנה

ב. המכסה לחווה החדשה בדישון לפי נתוני משרד החקלאות עד 80,000 עופות

ג. סה"כ צריכה שנתית = 8,800,000 ליטר לשנה = $80,000 * 110$

או 8,800 מ"ק לשנה

ד. לפי הנחיות המינהל למשק המים סעיף 4.3, כמות הניצול היומי במשק חקלאי (לולים) - 0.6-1.0 אחוז מהשימוש השנתי.

ה. השימוש היומי = 88 מ"ק יום = $8,800 * 1\%$ מ"ק לשנהו. חישוב ללול בודד: 12.5 מ"ק יום ללולי בודד = $88/7$ ז. ניצול בשעה לשבעת הלולים: 3.6 מ"ק שעה = $88/24$

השווה ל 3600 ליטר שעה

ח. זרימה לפי ליטר ל שנייה = 1.0 ליטר שנייה = $3,600 / 3,600$

ד.

חישוב נפח אגירה לבור אטום כפתרון קצה

1.

לפי ג.1.ז, סה"כ זרימה לשעה לשבעת הלולים 3.6 מ"ק שעה

2.

לפי הנחיות השטיפה לעונה כ- 4 שעות לשבעת הלולים.

2.

סה"כ אגירה מכסימלית כאשר מתבצעת שטיפה או זרימה משבעת הלולים יחד

14.4 מ"ק = $3.6 * 4$ שעות

3.

נבחר בור אטום בנפח של 21 מ"ק. ובור מפריד מוצקים בנפח 16 מ"ק.



HERMON ENGINEERS LTD.

חרמון מהנדסים בע"מ

אדריכלות - הנדסה אזרחית - קונסטרוקציה - הנד' כבישים ותנועה - הנד' מים וביוב
 הנד' בטיחות - ממונה בטיחות - ממונה בטיחות אש - ממונה אנרגיה - ייעוץ תרמי - הדרכה בבטיחות
 מורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות, סביבה) - ניהול ופיקוח - בורות - הנד' מכונות

דף 4 מתוך 4

ה. המרת עומס ספיקה בליטר בשניה לעומס לפי יחידות קבועות (י"ק):

לפי טבלה 4.12.4.4, כאשר ספיקה בליטרים לשניה = 1.0, ובהתאם למקדם $K = 1.0$, העומס לפי יחידות קבועות = 10 י"ק.

**ו. חישוב קוטר צנרת ראשי מכל המתחמים:**

בדיקה התאמת קוטר צינור ראשי מכל המתחמים.

- א. בדיקה לפי צינור 160 מ"מ, הקוטר מכסימילי המוצע בטבלה 4.15.2 לפי טבלה 4.15.02 ועבור מקדם פיזור $K = 1.0$, העומס המרבי המותר לקולטן בצנרת 160 מ"מ ללא צנ"ג הינו 102 י"ק.
 ב. דרוש 10 י"ק > 102 י"ק לפי טבלה, לכן **צנרת בקוטר 160 מ"מ מתאים**
 ג. קוטר תוואי הביוב בראשי לפי התכנון המוצע 8" **לפי התכנית מוצע צנרת בקוטר 8" בעל מתחם הלולים.**

3. סיכום:

- א. קוטר צינור ביוב האוסף זרימת דלוחין וביוב מחדר מעבר עיתידי הכולל מקלחות בכניסה ללולים – קוטר 8"
 ב. קוטר צינור ביוב האוסף זרימת דלוחין וביוב ממשד הרפתן – קוטר 8"
 ג. קוטר צינור ביוב ראשי האוסף מי הצריכה של חוות נלולים עד 7 לולים וזרימת דלוחין וביוב ממבנה המקלחות בכניסה ללולים וממשד הרפתן – קוטר 8".

בברכה,

אינג' עלי סבאג

מהנדס אזרחי (בניין) - מהנדס כבישים ומסלולים, **מים וביוב** - ר.מ. 38888
 הנדסת בטיחות יועץ וממונה בטיחות, ממונה בטיחות אש - נ.ש. 27437
 מורשה נגישות מתו"ס (מבנים תשתיות וסביבה) - ר.מ. 163
 יועץ תרמי, ממונה אנרגיה - נ.ש. 27437

תפוצה:

ת.פ. 12-045
 אדר' אשר זגורי
 כאן:
 עורך התכנית

