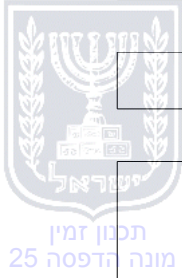


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0566760

כפר סאלד מבני משק ג/24522



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

בכוונת הקיבוץ להגדיל את המפטמה הקיימת בחלקה הדרומי של הקיבוץ והפיכתה למפטמה אזורית (פיטום עדר של קיבוץ נוסף) ולבנות לול שלישי מעבר לשניים המתוכננים כיום.

לאור הנ"ל נדרש להגדיל את זכויות הבנייה באזור מבני משק מ-13,162 מ"ר ל-22,000 מ"ר לרבות הגדלת תכסית מותרת בהתאם. אין שינויים בשטח ו/או מיקום היעוד בתכנית ג/17028 המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

כפר סאלד מבני משק ג/24522

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

253-0566760

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

54.911 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

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

קואורדינאטה X 261255

קואורדינאטה Y 788402

1.5.2 תיאור מקום בחלק הדרומי של קיבוץ כפר סאלד**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: כפר סאלד

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סאלד			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13344	מוסדר	חלק		14
13547	מוסדר	חלק		4-5, 18

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/17028	417

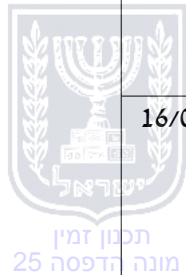
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
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
05/08/2010	4238	6116	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/17028 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/17028



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				דסמונד סולומון קפלן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דסמונד סולומון קפלן		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מחייב	1: 500		11/11/2019	עלי סבאג	08: 34 12/11/2019	חתכים לאורך קווי הביוב	לא
ביוב	מחייב	1: 500		11/11/2019	עלי סבאג	08: 35 12/11/2019	תכנית מים וביוב	לא
ביוב	מחייב	1: 500		11/11/2019	עלי סבאג	08: 36 12/11/2019	תכנית סכמת קווי ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	3	14/06/2018	עלי סבאג	11: 32 26/12/2018	פרשה טכנית	לא
מים	מחייב	1: 500		11/11/2019	עלי סבאג	08: 34 12/11/2019	סכמת קוי מי צריכה + כיבוי אש	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	11	16/02/2018	עלי סבאג	11: 27 26/12/2018	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		19/12/2019	רותי ארני	12: 55 19/12/2019	נוף נצפות ובינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		16	02/05/2018	פול גינסברג	12: 35 26/12/2018	נספח עצים בוגרים - דוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	06/05/2018	פול גינסברג	15: 16 31/10/2018	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	14/11/2017	דסמונד סולומון קפלן	15: 14 31/10/2018	רקע תכנוני קיים	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
	פרטי	כפר סאלד כפר סאלד		קיבוץ כפר סאלד	כפר סאלד	(1)		04-6907512	04-6907010	gabig@galil develop.co.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 850 נצרת עלית מיקוד 17150.

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
	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן		דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	יודפת		04-9800007	04-9800554	office@desm ondkaplan.co m
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותי ארני	82346		יובלים	(1)		04-9991778		aranyi@012.n et.il
אגרונום	אגרונום	פול גינסברג			סאסא	(2)		04-6988585	04-6988702	paulmqinsber g@gmail.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	עלי סבאג	38888	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	קרן היסוד	11	077-8123334		as@hermon- eng.com
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד.נ. משגב 307.

(2) כתובת: קיבוץ סאסא.

(3) כתובת: ת.ד. 255קרית שמונה 1103021.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הגדלת זכויות בנייה באזור מבני המשק לפי תכנית ג/17028.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול דרך.

2. הגדלת התכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

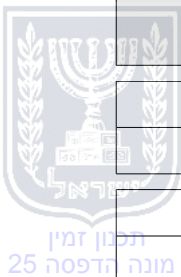
יעוד	תאי שטח	
מבני משק	417	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	417
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	417

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,334	4.25
מבני משק	52,577	95.75
סה"כ	54,911	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	54,911.34	100
סה"כ	54,911.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לגידול בעלי חיים, מבנים לגידול צמחים, אחסנת מזון לבע"ח. כמו כן תותר באזור זה סלילת דרכים, חניות, משטחי פריקה והעמסה. מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקנים סולאריים, מתקנים הנדסיים וחדרי טרנספורמציה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. גוונים של מבנים, כולל גגות, ישתלבו עם הגוונים של הסביבה הטבעית באזור האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, או מי המורשה מטעמו. תהיה העדפה לצבעים בהירים ולא לבן או בוקה. כמו כן, הפיתוח הסביבתי לרבות שימוש בעצים יתבצע בצורה שמצניעה את הבינוי ביחס לסביבה ויתחשב בנצפות האתר בהתאם.</p> <p>2. כל שימוש לא חקלאי, כאמור בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, במבנה חקלאי תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. לא תותר יותר מכניסה אחת למתחם עבור רכב כבד.</p> <p>4. בשלב הבקשה לביצוע תשתיות והרחבת הבניה באזור המשקי וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון מוצע בהיבט של מניעת זיהום סביבה ומקורות מים לאישור רשות המים-תחום כנרת.</p> <p>5. בבקשה להיתר בנייה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז והסדרת צומת הכניסה.</p> <p>6. מתקנים סולאריים יותרו על גגות המבנים בלבד ובהתאם להנחיות תמ"א 10/ד'10.</p> <p>7. שטח המתבן יתוכנן לפי 0.6 מ"ר/ראש על בסיס גובה אחסון של 5 מטר), אלא אם הוגדר אחרת באישור משרד החקלאות.</p> <p>8. גודל מרכז המזון ייקבע בהתאם לגודל המפטמה, ובהתאם להמלצת מדריך משרד החקלאות.</p> <p>9. אחסון מרכיבי המזון הרטובים במרכז המזון, כגון: קליפות, ירקות או זבל עופות יועבר לצד הדרומי של המפטמה על מנת להרחיק מפגע ריח אפשרי מאזור המגורים.</p> <p>10. מפטמה לקבר:</p> <p>א. צפיפות הבקר לא תפחת מ 10 מטרים לראש בקר, אלא אם הוגדר אחרת באישור משרד החקלאות.</p> <p>ב. כל שטח שיכון הבקר יהיה מקורה (סככות) (הסככות יתוכננו לפי הנתונים "הנחיות סביבתיות בין משרדיות-לתכנון והפעלה של מפטמות בקר לבשר 2008". גובה הסככות יקבע בהתאם להמלצת המדריך והמתכנן הנופי - אך לפחות 4.5 מטר בצד הנמוך, ו-9 מטר בצד הגבוה. שיפוע הגג יקבע על ידי מתכנן מוסמך באופן שזרימת האוויר ונגר הגגות יהיה מיטבי, אלא אם הוגדר אחרת באישור משרד החקלאות.</p> <p>ג. לא יותרו חצרות קיץ.</p> <p>ד. בשני הצדדים האורכיים של הסככה ייבנו חגורות בטון בגובה של לפחות 30 ס"מ מפני המצע העליון של משטח השיכון, ובאופן שתמנע גלישת זבל ותשטיפים משטח השיכון החוצה. בצדדים הרחביים של הסככות ייבנו תלוליות (גבשושיות) מבטון בגובה של 20 ס"מ (במרכזה), על מנת לאפשר כניסת ציוד מכני.</p> <p>ה. אלא אם יואשר מפרט אחר ע"י היחידה אזורית לאיכות הסביבה אצבע הגליל, שטח הרביצה ייבנה משתי שכבות של מצעים מהודקים. השכבה התחתונה תהיה עשויה קרקע מקומית</p>

4.1	מבני משק
	<p>מהודקת בעובי של 20 ס"מ, או משכבת חרסית מהודקת בעובי של 20 ס"מ. השכבה העליונה תהיה עשויה מפסולת סיד מהודקת בעובי 20 ס"מ. מומלץ לבנות בסככה מדרך בטון ברוחב של 3 מטר לאורך האבוס.</p> <p>בסככה כזו ייבנה משטח לאחסון זבל.</p> <p>ו. שפכים כל השפכים מהמפטמה, מחצרותיה ומהמתקנים הנלווים אליה, כולל משטחי אצירת הזבל, מרכז - המזון והמשטחים לשיטיפת ציוד כמו המפזרת, ינוקזו, דרך מוצאים מבוקרים, אל מערכת הביוב או אל מערכת טיפול/סילוק אחרת, המאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה וחברת "קולחי גליל עליון".</p> <p>ז. החיבור למערכת הביוב יהיה דרך מתקן קדם טיפול, שיביא את השפכים לאיכות הנדרשת על פי חוק שפכי -תעשייה.</p> <p>ח. מפגעי ריח יש למנוע ריחות רעים בלתי סבירים בשיטות, כגון: ייבוש הזבל בסככת הרביצה באמצעות רפד, -מאווררים חשמליים ויצירת מסדרון לזרימת אוויר בסככת הרביצה. כמו כן פינוי תכוף של הזבל.</p> <p>ט. פינוי הפגרים יש להציג פתרון לפינוי פגרים באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>י. פסולת מוצקה יש להציג פתרונות לפינוי זבל בקר באישור של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>11. מתקן הטיפולים בבקר:</p> <p>אלא אם יאושר מפרט אחר ע"י היחידה אזורית לאיכות הסביבה אצבע הגליל, מתקן הטיפולים יהיה מקורה. המתקן יהיה עשוי ממצעים מהודקים הבנויים משתי שכבות. השכבה התחתונה תהיה עשויה מקרקע מקומית מהודקת בעובי של 20 ס"מ, או משכבת חרסית מהודקת בעובי של 20 ס"מ. השכבה העליונה תהיה עשויה מפסולת סיד מהודקת בעובי 20 ס"מ. שביל הטיפולים יבנה מבטון. מסביב למתקן ייבנו חגורות בטון בגובה של לפחות 30 ס"מ מפני המצע העליון של המשטח, באופן שתמנע גלישת זבל ותשטיפים החוצה.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>12. מפרט משטח לאחסון זבל בקר (אלא אם יאושר מפרט אחר ע"י היחידה אזורית לאיכות הסביבה אצבע הגליל):</p> <p>א. כל המשטח יהיה מקורה.</p> <p>ב. רצפת המשטח תהיה עשויה מבטון.</p> <p>ג. ייבנו מסביב לסככה (בצורה של אות "ח") קירות בטון בגובה מינימאלי של 1 מטר.</p> <p>ד. שטח הסככה יתוכנן לפי נפח אחסון של 2.5 מ"ק/ראש.</p> <p>ה. בצד הפתוח של הסככה תיבנה גבשושית בגובה שלא יפחת מ 20 ס"מ (לצורך מעבר ציוד מכני).</p> <p>ו. רצפת המשטח תיבנה עם שיפוע כלפי פנים. השיפוע לא יעלה על 8%.</p> <p>ז. הגג יגלוש כ 1 מטר מקירות הבטון.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10	50	22000	2000
5	5	5	5	5	2	10	50	22000	2000	20000	1000	417	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:

א. הגובה המצוין בטבלה שלעיל מהווה את הגובה המרבי ומהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ויידרש לחרוג מהגובה שבטבלה ו/או מגבולות התכנית, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, תוגש בקשה נפרדת. גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>מזעור השפעות הבינוי על הסביבה</p> <p>1. תנאי היתר בנייה הינו הגשת תכנית פיתוח ושיקום נופית, ערוכה ע"י אדריכל נוף מורשה, לאישור הוועדה המקומית. התכנית תציג אמצעים למזעור השפעת הבינוי על הנוף.</p> <p>2. בהיתר הבנייה יפורט גוון המבנים המתוכננים כדי למזער את נצפות המבנים.</p> <p>3. יינטעו עצים לצורך מזעור נצפות מהסביבה.</p> <p>4. תאורה תופנה אל תוך המתחם ולא כלפי חוץ.</p> <p>בינוי ופיתוח יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p>	
6.2	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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. 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.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.3	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשו בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל שאפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר תיאום קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל</p>	

חשמל	6.3
ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	
ניהול מי נגר	6.4
<p>ניקוז :</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.</p> <p>2. ע"פ דרישה ובמידת הצורך, תעלות הניקוז המנקזות את שטח התכנית אל נחל שונית (כפי שמוגדר בתשריט הניקוז) יוסדרו ע"י היזם לצורך התאמתן לתוספת הניקוז משטח התכנית.</p> <p>3. תשטיפי הלול ינוקזו למערכת הביוב דרך מיכל הפרדה באישור קולחי גליל עליון.</p> <p>4. רצפת אזור מרכז המזון, כולל משטח התפעול, ולמעט רצפת המתבן, תהיה עשויה מבטון או מאספלט, ותהיה אטומה לחלחול במידה שלא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. משטח התפעול ינוקז דרך מפריד קש אל תעלות הניקוז. יש לקבל אישור מהנדס ניקוז ולקבל את אישור רשות המים תחום כנרת.</p> <p>5. במידה וקיים אחסון של מרכיבי מזון רטובים במרכז המזון, תשטיפיהם ינוקזו למערכת הביוב בתיאום עם - קולחי גליל עליון.</p> <p>ניקוז מי גשם :</p> <p>1. ניקוז מי גשם - חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת-קרקעיים בהתאם לחוקי ניקוז הנוגעים.</p> <p>2. לא יותר ניקוז מרזבים אל מערכת הביוב העירונית. כמו כן, לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעית. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים מתשטיפי דלקים, ממתקני רחיצה למיניהם או מכל מקום אחר.</p> <p>3. מי הגשם מהגגות יופנו באמצעות מזחלות ומרזבים אל מחוץ לשטח המפטמה אל מערכת הניקוז בלא שיבואו במגע עם הזבל.</p> <p>4. כל האמור בסעיף זה יבוא לידי ביטוי בתכנית להיתר בניה.</p> <p>5. תמנע זרימה של נגר מאזור אחסון מרכיבי המזון הרטובים במרכז המזון ומבורות התחמיץ אל הסביבה.</p> <p>6. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול/מפטמה ומגע עם הזבל שבתוכו, הדבר יעשה ע"י הגבהת הלול או ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה הלול/מפטמה כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>7. הנגר הנוצר על גגות הלול/מפטמה יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>8. 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 עילי.</p>	
תשתיות	6.5
<p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, רשות המים - תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>מים :</p>	

6.5

תשתיות

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 הוועדה המקומית.

תנאי להוצאת היתר בניה למבנים חקלאיים חדשים-אישור משרד הבריאות לתשתיות המים והביוב הרלוונטיים לגבי ההיתר.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות משרד הבריאות. סוג מתקני איסוף האשפה והפסולת ייקבעו ע"י מהנדס המועצה ו/או מחלקת התברואה של המועצה. הפסולת תפונה לאתר מאושר.

עם הגשת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לאצירת פסולת למיחזור.

6.6

תקשורת

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות. החלפה הדרגתית של התשתיות העיליות הקיימות לרשת תת קרקעית תתבצע בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.7

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.8

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

לול:

טיפול בפסולת:

א. מיכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחילחול, ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם.

ב. זבל העופות יפונה מהלול למכולה שתוצב סמוך ללול. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים.

ג. בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פינוי מסודר של הזבל.

חומרים מסוכנים ודלקים:

א. חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ותקנות החומרים המסוכנים) סיווג ופטור (התשנ"ו 1996), יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקנים.

ב. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים יעודיים.

מפטמה:

פסולת מוצקה:

א. אצירת זבל הבקר ועיבודו יתבצעו על גבי משטחים מקורים או אטומים בפני חלחול לקרקע, הכוללים סידורים לניקוז התשטיפים אל מערכת הביוב (זהה לדרישה מחצרות).



<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>ב. בבקשה להיתר בניה יש להציג פתרונות קצה לפסולת מוצקה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיזור באופן עצמאי בשטחי המשק עם או בלי עיבוד לקומפוסט. 2. פינוי באמצעות קבלן מאושר (בעל רשיון עסק להובלה, אחסון, עיבוד ושיווק זבל בע"ח). 3. סילוק לאתר סילוק פסולת מורשה. <p align="right">פסדים :</p> <p>א. כל הפסדים יפוננו מיידית למכון הכילוי. יטופלו ויפוננו כמפורט בפקודות מחלות בעלי חיים פסדים 1981.</p> <p>ב. בבקשה להיתר בנייה יש לסמן את המיקום המתוכנן לעגלות הפסדים או למכולת הקפאה לפסדים. יש להציג את אופן פינוי הפסדים.</p> <p align="right">חגורת בטון :</p> <p>בהיקף המבנה/סככה יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח המבנה החוצה.</p> <p align="right">פרש(זבל) בעלי חיים :</p> <p>פרש בעלי חיים יפונה למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.</p> <p>הפינוי יהי לאחר מהיעדים הבאים :</p> <p>- מתקן טיפול בפסולת אורגנית המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה כגון : אתר מאושר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית.</p> <p>- לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרד להגנת הסביבה, או מי המורשה מטעמו, והחקלאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואתיים.</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p align="right">כללי :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כיוון פליטת האוויר במערכת האוורור יהיה הפוך למיקום שימושים רגישים. 2. מאווררים יופנו לכיוון דרום על מנת להרחיק ריחות מהמגורים. 3. בעל העסק יתקין מתקנים לאצירת אשפה ואריזות פלסטיק בהתאם לכמות הנאגרת במפטמה, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית. 	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p>	<p align="center">6.10</p>
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן : א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות 	<p align="center">6.11</p>

<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>ג. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>ד. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ה. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ייגבה עפ"י דין.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות תכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שלהן, באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p>6.17</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.18
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לכריתה 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 לכריתה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	



הריסות ופינויים	6.19
<p>מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

