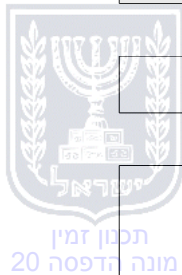


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 259-0698753

דיר צאן בזנגריה ג/24747



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז צפון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 259-0698753**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 24/12/2020

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



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 הוספת שימוש של מבנים חקלאיים ושינוי הוראות התכנית המאושרת ג/12815 שתאפשר הסדרת דיר צאן והרחבתו, בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

התכנית נמצאת ביישוב זנגריה בשכונה המערבית בקצה היישוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

דיר צאן בזנגריה ג/24747

259-0698753

מספר התכנית

4.223 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי

254190 קואורדינאטה X

762753 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מערבית ליישוב טובא זנגריה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טובא-זנגריה - חלק מתחום הרשות: טובא-זנגריה

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונה מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13563	מוסדר	חלק		1

**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**

הגליל העליון

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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/35. 1. הוראות תכנית תמא/35 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 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
21/07/2008	4014	5833	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12815 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12815
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21904
14/03/2000	2920	4863	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9687 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/9687



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 14 15/07/2021	אחמד זועבי	15/07/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		17: 23 24/02/2020	אחמד זועבי	24/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פאיז זנגריה			טובא- זנגריה	(1)		04-6938383	04-6936919	kassem@01 3.net.il
	פרטי	תאמר זנגריה			טובא- זנגריה	(1)		04-6938383	04-6936919	kassem@01 3.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 814 טובא - זנגריה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@beze qint.net
	מודד	סוהיל זידאן	508		ריינה	(1)		04-6565079	04-6556446	zidansrv@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 911 נצרת עילית.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

הסדרה והרחבת דיר צאן בטובא זנגריה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד למבני משק.

הוספת שימושים.

קביעת זכויות והוראות בניה

קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ביטול מגבלות בניה של צה"ל עפ"י תיאום עם משרד הביטחון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



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

יעוד		תאי שטח
מבני משק		10
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	10
מבנה להריסה	מבני משק	10
קו מים 3" ומעלה	מבני משק	10

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	3,991.13	94.49
שטח ללא יעוד מפורט	232.65	5.51
סה"כ	4,223.78	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	4,223.78	100
סה"כ	4,223.78	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.1.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>עיבוד חקלאי דיר צאן סככה חקלאית חדר שירותים ומחסן מתבן משרד</p>
<b>4.1.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> נגישות לרכב: יש לתכנן דרכי הגישה למבנים ותשתיות. מומלץ שתנועת הרכבים בדרכים הפנימיות לא תהיינה בהילוך אחורי. רצוי שדרך הגישה תאפשר תנועה זורמת, רציפה וכניסה חופשית למשאיות וכלי רכב גדולים.</p>
<b>ב</b>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>קבלת אישור ממשרד הבריאות, משרד החקלאות המשרד להגנת הסביבה ורשות ניקוז כנרת. הבקשה להיתר בניה תועבר להתייחסות של תאגיד "פלג הגליל" ותחום כנרת ושימור מקורות מים צפון ברשות המים. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוכן נספח בינוי שבמסגרתו ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת היווצרות תשטיפים ולזיהום הסביבה. המסמך יועבר להתייחסות של המשרד להגנת הסביבה, תחום כנרת ושימור מקורות מים צפון ברשות המים ותאגיד "פלג הגליל". יתוכן חיבור למערכת האיסוף הציבורית של היישוב שבאחריות תאגיד "פלג הגליל".</p> <p>מרחקי הצבה: המבנים לגידול בעלי חיים ימוקמו במרחק של לא פחות מ-30 מ' מאזור המגורים, בהתאם למרחקי ההצבה של משרד החקלאות. לא תותר הקמת מכון חליבה בשטח התוכנית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת					
										מ"ר	סה"כ שטחי בניה	שטח			
												שטח	עיקרי		
קדמי (1)			45	45	2000	4223	10	מבני משק	מבני משק	1	7.8	1	1	1	1
אחורי (1)															
צידי- שמאלי (1)															
צידי- ימני (1)															

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:

גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה. אין להקים מתקנים ומכלים על החלק הגבוה של המבנה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

6.1

## סביבה ונוף

1. הוראות סביבתיות
  - א. תנאי למתן היתר בנייה :
    1. מבנים חקלאיים שהפעילות בהם בעלת השלכות על הסביבה, תאושר על ידי משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
    2. בכל בקשה להיתר בנייה ו/או לרישיון עסק למבנים לאחסון בע"ח, בסמכות הוועדה המקומית לדרוש להכין תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנושא אחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנושא אפיונו של "חייץ ירוק" בין מבנים לשימושים גובלים.
    3. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה למבנה משק לבצע פעולות שונות לטיפול נופי ו/או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.
    4. בסמכות הוועדה המקומית לסרב לאשר בקשה להיתר אשר אינה כוללת פתרונות הנדסיים / טכניים המונעים את ההשלכות הסביבתיות, וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי אקולוגי.
    5. לא תותר פעילות העלולה להוות מטרד למבני מגורים שכנים ו/או הפרעה לתנועת כלי רכב ו/או תנועת הולכי רגל עקב עומסים וצפיפות תנועה.
    6. תנאי לאכלוס הדיר יהיה אחזקת רישיון עסק בתוקף. הרישיון יכלול תנאים לתפעול הדיר מהמשרד להגנת הסביבה.
  - ב. גמר שימוש במבנים חקלאיים :
    - חמש שנים מיום הפסקת שימוש חקלאי במבנה חקלאי יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה, מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור הוועדה המקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה בטיחותית, סביבתית או בריאותית לציבור.
  - ג. הוראות למניעת מפגעים :
    1. פסולת חקלאית :
      - א. איסוף הפסולת, פינוייה והובלתה ייעשו תוך נקיטת האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריחות באופן ובתדירות שיקבעו על ידי מחלקת התברואה ברשות המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
      - ב. כל בקשה להיתר בנייה תכלול הצעת אמצעים מתאימים לאיסוף ולאחסון פסולת חקלאית, בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ומתדירות הפינוי הצפויה, באישור תחום כנרת ושימור מקורות מים צפון ברשות המים.
      - ג. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר, ככל הניתן, משטחים ציבוריים.
      - ד. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות המים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים, המתקנים ייבנו באופן שרצפתם אטומה ולא מחלחלת, יהיו מקורים כך שגשם לא יגיע אל הפסולת, כל זאת באישור תחום כנרת ושימור מקורות מים צפון ברשות המים.
      - ה. פגרים : יאוחסנו עד לסילוקם בכפוף לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981). יש לפנות את הפגרים לאתר כילוי ארצי לפגרים בעין המפרץ (א.ע. ביו אקולוגיה) או לכל אתר אחר שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, ולהציג למשרד להגנת הסביבה ולוועדה המקומית לתכנון ובניה בהסכם התקשרות עם האתר.

6.1	סביבה ונוף
	<p>ו. במידה וייווצרו מטרדי ריח, אבק ורעש למגורים הקרובים, על היזם יהיה להתקין אמצעים טכנולוגיים המתקדמים ביותר לאותה עת לצמצום המטרדים.</p> <p>ז. הזבל יסולק לאתר מאושר ע"י קבלן פינוי זבל המחזיק ברישיון עסק הכולל תנאים מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. אין לערום ערמות זבל בשדות.</p> <p>ט. יש לשמור על תעודת משלוח וחשבונית, המעידות על כניסת הזבל לאתר מאושר.</p> <p>3. איחסון דלקים:</p> <p>אחסון דלק נוזלי, מכל סוג שהוא, יתבצע במכלים ייעודיים. מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה מונה הדפסה 20 תכנון זמין</p> <p>אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. למאצרה לא יהיה פתח ריקון.</p> <p>ל-א תהיינה חצרות קיץ בדיר.</p> <p>תבוצענה נטיעות סביב מתחם הדירים לצורך צמצום מפגעים ושיפור החזות הנופית של המתחם.</p>

6.2	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 8990/0 "סנונית, ח' (מערב)" י"פ: 4539 עמ" 4162 מיום: 03/07/1997, 3777/0 "סנונית, ח"י" י"פ: 4318 ע"מ 3962 מיום: 13/07/1995, 8989/0 "עין עדיה (דרום)" י"פ: 4539 עמ" 4161 מיום: 03/07/1997, ח"י" י"פ: 4318 עמ" 3962 מיום: 13/07/1995 הינו/נס אתר/ עתיקות המוכרזים 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 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 בתכניות הבניה ו / או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>

6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>

6.4

## חשמל

חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

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 או משולב במבני המגורים. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.

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.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

## ביו, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת ושימור מקורות מים צפון ברשות המים, תאגיד "פלג הגליל" והגורמים המוסמכים לכך.

- לתכנון המפורט יצורף אישור תאגיד "פלג הגליל" לחיבור שפכי המתחם (באם יהיו) אל מערכות איסוף שפכים קיימות, ולכך שהן בעלות כושר הולכה הידראולי המתאים לקליטת התוספות המבוקשות.

- שפכים סניטריים ינוקזו ישירות אל קו הביוב הסמוך ביותר. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייבנה בור אטום מבטון/פלסטיק לאיגום השפכים. כל מערכת הובלת השפכים תהיה אטומה לחלחול ובצנרת סגורה.

בשלב הבקשה להיתר בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תוכניות מפורטות של המבנה, פתרון איסוף וטיפול בזבל, סילוק השפכים (באם יהיו) של מכלול המבנים והשימושים, בהיבט של מניעת זיהום סביבה ומקורות מים לאישור תחום כנרת ושימור מקורות מים צפון ברשות המים.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית, רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת ותחום כנרת ושימור מקורות מים צפון ברשות המים. בבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית ניקוז מפורטת לאישור המציג את פתרונות הניקוז של שטח התכנית וסככות המבנים.



<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>מים :</p> <p>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 הרשות המקומית.</p> <p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. מתקנים לאיסוף פסדים יהיו אטומים ויותקנו ע"ג משטח בטון אטום.</p>



<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<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 עילי.</p> <p>- יבנו חגורות בטון בגובה מינימלי של 30 ס"מ מהמצע הפנימי בהיקף הסככה כדי למנוע כניסת נגר עילי וגשם לתוך הסככה.</p> <p>- כל מתחם גידול הצאן ואזור המחייה בדיר יהיה מקורה ורצפת הדיר תהיה אטומה לחלחול תשטיפים ומזהמים דרכה. לא יאושר לבנות חצרות פתוחות במתחם הדיר ו/או בסמוך לו.</p> <p>- מאצרת הזבל תהיה אטומה ומקורה. בסמוך למאצרה יבנה משטח העמסה מבטון או אספלט שיתאים בגודלו לחניית משאית / מכולה ונסיעת כלי העמסה מסביב.</p> <p>- הדיר יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה, תעלה או קורות בטון מתחת לגדר רשת שתמוקם במעלה הדיר, ושתפנה את מי הנגר העילי במשטחי הדיר לעבר מערכת הניקוז הטבעית, בלי שיבואו במגע עם זבל או חומרי מזון.</p> <p>מי הנגר העילי בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



<b>6.7</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>

<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

<b>6.9 שרותי כבאות</b>	
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	



<b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי מפורטת הכוללת טיפול נופי, קווי מים, ביוב תקשורת וחשמל. התכנית תראה נקודת איסוף פסדים וזבל והוראות הטיפול בהם, מתקני חלוקת מזון, מתקני אחסון, גדרות וחצרות. הבקשה להיתר בניה תכלול טיפול נופי סביב המתחם בהתייחס לשמירת הסביבה והנוף ובהתייחס לשכונת המגורים הסמוכה.	

<b>6.11 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>6.12 הריסות ופינויים</b>	
מבנה/גדר שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה/גדר כאמור יהיה הריסתו.	



<b>6.13 הנחיות מיוחדות</b>	
<p>1. כל עבודות העפר שיבוצעו בעת הקמת המבנים החקלאיים שיגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הוועדה המקומית.</p> <p>2. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--



<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה	