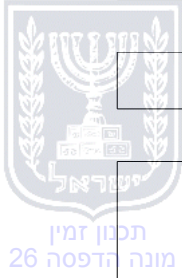


הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0691865

ג/24800 - חוות לולים חדשה - מושב טפחות



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/12/2020

לאשר את התוכנית

02/06/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/07/2019

להפקיד את התכנית

28/07/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 למושב טפחות. מטרת התכנית ליעד שטח להקמת חוות לולים (מטילות) חדשה. גידולי בעלי כנף הינו הענף המוביל במושב ומקור פרנסה עיקרי. חוות לולים זו תשרת את כל חברי האגודה והינה בבעלות האגודה בלבד. לתכנית הוכן נספח נופי-סביבתי, הכולל מרחקי בטיחות מאזור המגורים ומחוות לולים קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/24800- חוות לולים חדשה- מושב טפחות

מספר התכנית 209-0691865

1.2 שטח התכנית 19.489 דונם

1.4 סיווג התכנית 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	מרום הגליל
קואורדינאטה X	239731
קואורדינאטה Y	752361

1.5.2 תיאור מקום

דרום מערב מושב טפחות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: טפחות

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טפחות			

שכונה

טפחות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15618	מוסדר	חלק		12, 17

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21904
16/03/1995	2576	4291	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/7581.	החלפה	ג/7581
25/06/2001	3080	4996	תכנית זו משנה מחליפה את תכנית ג/9528.	החלפה	ג/9528



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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים ביוב מורחב קני"מ 1: 1250	12: 36 15/12/2019	אברהים אבו תאיה	15/12/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים ביוב מפורט לחווה קני"מ 1: 1250	12: 35 15/12/2019	אברהים אבו תאיה	15/12/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	חוברת נספח מים ביוב	10: 51 24/12/2019	אברהים אבו תאיה	24/12/2019	6	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי קני"מ 1: 500	11: 03 30/01/2020	מיקי סייג	30/01/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח חישוב עבודות עפר- חפירה ומילוי	14: 54 26/01/2020	מועתז כילאני	24/12/2019	1	1: 250	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח חישוב עבודות עפר- טבלה	14: 55 26/01/2020	מועתז כילאני	24/12/2019		1: 250	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	חוברת ניקוז והידרולוגיה	08: 48 31/12/2019	ענבל אברהם	31/12/2019	19	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז קני"מ 1: 1250	08: 47 31/12/2019	ענבל אברהם	31/12/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי לתכנית הכולל בחינת חלופות	09: 53 01/02/2020	מיקי סייג	01/02/2020	36	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	חוברת סקר עצים	08: 04 13/08/2019	מיקי סייג	12/08/2019	7	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים קני"מ 1: 500	11: 04 30/01/2020	מיקי סייג	30/01/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתכי אורך רוחב - תנועה ומפלסים	14: 53 26/01/2020	מועתז כילאני	24/12/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט תנועה וחניה	09: 05 04/02/2020	מועתז כילאני	03/02/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר קני"מ 1: 1250 ותרשימי סביבה	14: 14 24/11/2019	איתי זהבי	24/11/2019	1	1: 1250	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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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			אגש"ח מושב טפחות	טפחות	(1)		04-6785148	04-6784439	mtyt6969@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 58 מושב טפחות, מרום הגליל 14985.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגש"ח מושב טפחות	טפחות	(1)		04-6785148	04-6784439	mtyt6969@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 58 מושב טפחות, מרום הגליל 14985.

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	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי (1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	נצרת		04-6551217	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net
	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל אברהם הנדסה בע"מ	מסד	מסד (2)		04-6778733		inbaleng@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

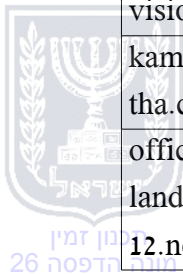
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	מועתז כילאני	3561039		יפיע	(3)		04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
מודד	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(4)		04-6453206	04-6453206	kamal@nawa tha.com
אדריכל נוף	יועץ	מיקי סייג	114668	האדמה הטובה	חיפה	דרך יפו	81	04-8203717	077-3203717	office- landscape@0 12.net.il

(1) כתובת: מושב ציפורי מיקוד 17910.

(2) כתובת: מסד ד.ג גליל תחתון.

(3) כתובת: ת.ד 304.

(4) כתובת: ת.ד 439.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הסדרת יעוד משטח ללא תכנון מפורט למבני משק לחוות לולים.
- ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה וכן קביעת הוראות בדבר איכות והגנת הסביבה.
- ג. הסדרת הנחיות עצוב אדריכלי למתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	201
שטח ציבורי פתוח	301
דרך מאושרת	801
דרך מוצעת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	801
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	401
גבול מגבלות בניה	מבני משק	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	645.2	3.31
שטח ללא תכנון מפורט	18,843.8	96.69
סה"כ	19,489	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	645.24	3.31
דרך מוצעת	2,586.12	13.27
מבני משק	15,830.31	81.23
שטח ציבורי פתוח	427.31	2.19
סה"כ	19,488.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	התכליות המותרות בתכנית הנ"ל יהיו לולים מבוקרים, מחסן ביצים, חדר שירות לעובדים, חדר בקרה, חדר חשמל, מערכות שינוע, גדר, שערים, מתקן שטיפה, דרך גישה, משטחי עבודה, נטיעות, מתקן לאגירה ומחזור מים, מערכת השקיה, מיכלי מים ומתקני תשתית (תאורה, מים, ניקוז), מתקנים הנדסיים, מתקן לטיפול בפגרים ומתקנים לייצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטוולטאיים ע"פ דרישות תמ"א 10/ד/10.
4.1.2	הוראות
א	סטיה ניכרת שימוש אחר במבנה שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.
ב	עיצוב אדריכלי העיצוב האדריכלי בחווה לכל מבני הלולים יהיה אחיד ובהתאם להנחיות המופיעות בנספח הנופי הסביבתי.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח זה ישמש לגינון, מקלטים ומתקנים הנדסיים, הולכי רגל וניקוז. לא תותר כל בניה בשטח זה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	1. דרכים וקווי תשתיות. 2. תמרורים ורמזורים. 3. תחנות להעלאת והורדת נוסעים. 4. מפרצי חנייה וחניות. 5. מדרכות ושבילי אופניים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמש לביצוע דרכים, תשתיות, חניות, גינון ומדרכות. לא תותר בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(1)	(1)	(1)	(1)	1	8	60	60			10	50	14000	201	מבני משק	מבני משק
				1	4	20	15			5	15	400	301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, בלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ג. לא יוצבו לולי הטלה במרחק הקטן מ-50 מ' מקו בניין למגורים הקבוע בתכנית תקפה או מקו בניין בייעוד קרקע המאפשר מגורים.

ד. המרווח המזערי בין לולי הטלה שבחוות שונות לא יקטן מ-300 מ' שהוא התווך המזערי לקיום תנאים של בטיחות ביולוגית(מניעת הפצת מחלות), למעט מרחק בין חווה חדשה לבין לול קיים המיועד לפינוי, באישור של משרד החקלאות.

ה. מימדי הלולים יותאמו להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר כפי שיעודכנו מעת לעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תנאי למתן היתר בניה ותנאי שיקבע בהיתר הבנייה הוא חובת המבקש לעמוד בהוראות התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (אחזקת מטילות), ככל שתהיינה בתוקף ובהוראות תנאים לרשיון עסק של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בקשה להיתר תכלול חתך ותכנית עקרונית של לול וחווה טיפוסיים, בהתאם לנספח המנחה ל-"מבנה לול טיפוסי".</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד חיובית ממשרד החקלאות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכניות מפורטות של נספח ביוב ופתרון סילוק השפכים והתשטיפים לאישור "תחום כנרת-רשום המים". לתכנית תצורף פרשה טכנית שתבהיר את ממשק הטיפול בלשלת העופות, נוהל ניקוי ושטיפת הלול מזבל, ממשק איסוף ואריזות ביצים, אישור תאגיד המים והביוב האזורי.</p>	
6.2	עיצוב אדריכלי
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	
6.3	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. מפלסי 0.00 :</p> <p>מפלסי ההצבה של המבנים בשטח הם כאמור המשמעותיים ביותר מבחינת ההשפעה על עבודות העפר הנדרשות והפרשי הגבהים בשוליים. יש לבחון במהלך התכנון המפורט ובצורה פרטנית את המערך הכולל של הגבהים, הן של המבנים והן של מערך הדרכים התומך, ולנסות ככל הניתן לצמצם הפרשי גבהים ועבודות עפר מיותרות.</p> <p>2. גגות המבנים :</p> <p>יש להשתמש בגוונים הדומים לסביבה הקרובה, ואף בשילוב מספר גוונים כל מנת ליצור התאמה עונתית, כדי להפחית את השוני בים המבנים לסביבה החקלאית הקרובה.</p> <p>3. דירוג הפרשי גבהים בשוליים :</p> <p>ככל והדבר אפשרי, יש להעדיף להשתמש במסלעות לדירוג ומיתן השפעת הפרשי הגבהים, במידה והדבר אינו אפשרי ויש צורך בקירות תמך, מומלץ שימוש באבנים טבעיות לבניית הקירות ליצירת מראה מקומי טבעי. בין רצועות הדרכים בשוליים ככל הניתן יש להשאיר רצועות קרקע ולשפץ גם אותן במגבלות אחוזי השיפוע האפשריים לקרקע טבעית, כחלק מהמגמה הכללית לצמצום הפרשי הגבהים.</p> <p>4. צמחייה ונטיעות :</p> <p>מוצעת נטיעת שורת עצים ברצועה בין הדרכים ובתחום רצועת הגינון באופן שיסתיר במידה מסוימת וימסך את הנראות של המתחם. יש להעדיף שימוש בצמחייה בעלת מאפיינים מקומיים וחסיכנית במים דוגמת אלת המסטיק, מורן החורש, לוטם מרווני וכו'.</p>	
6.4	חניה
<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>	





	חשמל	6.5
	<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 לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים 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. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. (לפי חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	

	סביבה ונוף	6.6
	<p>שיקום נופי: א. שיקום נופי לדרכי גישה. תנאי לביצוע עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לחוות הוא אישור נספח שיקום המפרט פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ולמדורונות לחציבה ולמילוי ונספח נטיעות לשיקום. נספח השיקום יצורף לבקשה להיתר בניה ובו יסומנו גם עצים לשימור ועצים להעתקה, מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות. ב. עבודות החציבה ייעשו בחציבה "פראית" הכוללת זיזים ובליטות בפני הסלע כמצע לצמחייה טבעית אשר תשקם את המצוקים. ג. מדרונות החציבה שבקצה/גבול החווה יחופו באדמה מקומית עשירה בזרעים עבור "צביעת" המדרונות בגוון אדמה ועבור מילוי זיזי הקרקע באדמה כמצע לקליטת זרעי בר. ד. לנספח עבודות העפר יצורף חתך המראה סוללות עפר להסתרת חזיתות הלולים במידת האפשר. ה. משטחי התפעול, עליהם ייבנו הלולים, יהיו מסביב למבנה והגימור שלהם יהיה בגוון לא בוהק. על מצעי גיר אשר מטבעם לבנים, תירשם שכבה עליונה של חומר כהה כדוגמת חול מחצבה בזלתי וע"פ ההנחיות בנספח הנופי. ו. דרכי גישה יהיו ברוחב מינימלי הנדרש לתפעול החווה ובגימור בגוון לא בוהק. ז. קווי המים יהיו תת-קרקעיים. ח. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של חסימת בעלי חיים גדולים</p>	



6.6	סביבה ונוף
	<p>ובינוניים ולאורך הגדר ישולבו נטיעות כחלק מהשיקום הנופי.</p> <p>ט. קירות התמך וקירות הפיתוח יהיו מאבן טבעית.</p> <p>י. ערימות חישוף קרקע, אם ישנן, יישארו 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 בכלל.</p> <p>יב. ייערכו נטיעות הסתרה מסביב לחוות. ינטעו עצים גבוהים לשבירת רצף המבנים בחזיתות וינטעו עצים בוגרים ע"פ ההנחיות בנספח הנופי. כן יבוצעו נטיעות למרגלות מצוקי חציבה ועל המדרונות להסתרת מדרונות החציבה ומבני הלולים.</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 למתקן תשתית.</p>



6.7	פיתוח סביבתי
	<p>הנחיות המשרד להגנת הסביבה :</p> <p>1. הלול יבנה ויתוכנן בהתאם להמלצות המקצועיות של משרד החקלאות באופן שיבטיח תנאי יבוש מירביים של הרבד ו/או השלשלת ותמנע פגיעה בערכי נוף.</p> <p>2. רצפת הלול : רצפת הלול תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה מבטון או אספלט, הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.</p> <p>3. חגורות בטון : בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.</p> <p>4. ניקוז מים ושפכים : א. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו, הדבר יעשה 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. ב. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. ג. שפכים סניטריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. ד. המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול. ה. לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו, וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלולית עומדת כדי למנוע התפתחות מזיקים תברואתיים. ו. מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית. ז. השפכים הנוצרים לאחד הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק, נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואתיים.</p> <p>5. פסולת חקלאית : א. זבל העופות יפונה מהלול בדרכים הבאות :</p> <p>למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעילות הניקוי. ג. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת</p>



פיתוח סביבתי	6.7
<p>הסביבה כגון : אתר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית או לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים. ד. האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל ויציגו מסמכים רלוונטיים. ה. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת. ו. פגרי עופות כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים - פסדים 1981.</p> <p>6. חומרים מסוכנים :</p> <p>א. על מיכלי הגפ"מ להיות מוטמנים. ב. בכפוף לכמות הפג"מ המוחזקת באתר יש לבדוק מול משרדנו צורך בהחזקת היתר רעלים בר תוקף, על פי חוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.</p> <p>7. תכנון נופי :</p> <p>א. גידור מתחם הלול - תותר גדר רשת בלבד. ב. צבע המבנה וגג המבנה במקומות עם רגישות נופית גבוהה יתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך העדפת צבעים בהירים תואמים לסביבה ולא לבן. ג. באזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. ד. תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול ולא כלפי חוץ.</p>	
תשתיות	6.8
<p>1. תשתיות ומערכות :</p> <p>א. 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 מ', ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי.</p> <p>ב. מערכת כיבוי אש- בהתאם לדרישות שירותי הכבאות.</p> <p>ג. תשתיות נוספות, אם ידרשו, יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ד. מערכת אוורור במבנים- יהיו באמצעות מאווררים שואבים. פליטת האויר תכלול מערכת שיקוע ריחות ואבק, מערכת ערפול ומערכות אחרות ע"פ הנחיות המשרד להג"ס.</p> <p>2. תברואה וסביבה :</p> <p>א. פתרון ישים לטיפול בזבל עופות הינו תנאי הכרחי למתן היתר בנייה ללולים.</p> <p>ב. אישור חו"ד מומחה בנושא ריחות, לרבות יישום האמצעים הנוספים הנגזרים מחוות דעת זו הינה תנאי הכרחי למתן היתר בניה ורשיון עסק ללולים.</p> <p>3. א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	



ניהול מי נגר	6.9
<p>הוראות בדבר העשרת מי תהום בתחום התכנית :</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה של בריכות וויסות לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח ניקוז. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגני מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים.</p> <p>4. מי שטיפת הלולים יופרדו לחלוטין ממי הגגות. מי השטיפה ייאספו בבורות איסוף ויפוגו ע"י ביובית.</p>	




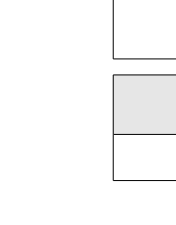


חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>1. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</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 בנין.</p> <p>2. עבודות עפר :</p> <p>א. לבקשה להיתר יצורף נספח בו יפורטו עבודות העפר הנדרשות ויפורט הפתרון המוצע לעודפי עפר.</p> <p>ב. בנספח עבודות העפר הנ"ל יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות עפר, ויסומן גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכניים, אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.11
<p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית, וזאת בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כנרת-רשות המים", תאגיד מים וביוב אזורי והגורמים המוסמכים לכך וע"פ הנחיות נספח הביוב לתכנית ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז כנרת.</p> <p>תנאי נוסף הינו אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה של בריכות וויסות לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.</p>	



	6.11 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<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 הוועדה המקומית.</p> <p>תברואה :</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.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p style="text-align: center;">6.12 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים כ"קבוצת עצים לשימור" או "קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. 2. 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. 3. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. 4. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור : <ol style="list-style-type: none"> א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ'. שטח זה, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. <p>א. בנספח הבינוי, הפיתוח והשיקום הנופי יסומנו מיקומם של העצים הקיימים ואופן שילובם במערך התכנון.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים להעתקה ולשימור, ייערך סימון הגידור וסימון העצים המיועדים לשימור בסמוך לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע העבודות.</p> <p>ג. העתקה של עצים בתחום התכנית תעשה ע"פ הנחיות פקיד היערות וע"פ כל דין. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות להעתקה של עצים בתחום התכנית.</p>	
	6.13 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.13
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
	6.14 פיקוד העורף	6.14
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>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.</p>	
	6.15 שרותי כבאות	6.15
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	6.16 היטל השבחה	6.16
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	

6.17 הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.18 חלוקה ו/ או רישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

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 7 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26