

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0673418

החלפת שטחים-שצ"פ ומשקי-נאות גולן



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גולן  
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

התכנית מוגשת ע"י מושב נאות גולן, מטרת התכנית- הסדרת מבנה משק קיים הנמצא על שטח שצ"פ ע"י החלפת שטחים בין שצ"פ לאזור חקלאי למבני משק, שינוי קו בנין והסדרת מעבר לשטח מבני משק קיים בתא שטח 2002. המבנה ישמש לאחסון בלבד ולא לגידול בעלי חיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

החלפת שטחים-שצ"פ ומשקי-נאות גולן

שם התכנית

ומספר התכנית

219-0673418

מספר התכנית

82.896 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

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	גולן
קואורדינאטה X	264500
קואורדינאטה Y	743150

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור מבני משק, בתחום הקו הכחול, באזור הדרום מערבי של נאות גולן.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גולן - חלק מתחום הרשות: נאות גולן

נפה גולן

**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
200001	מוסדר	חלק		6

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/02/2006	1904	5495	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12335 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 12335
23/10/2006	304	5590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13973. הוראות תכנית ג/ 13973 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	ג/ 13973



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבריאל מגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גבריאל מגן		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	13:43 14/05/2019	גבריאל מגן	14/05/2019	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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			מושב נאות גולן	נאות גולן	(1)		04-6762292	04-6560521	mazkirut@neotgolan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גולן.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il
חוכר				מושב נאות גולן	נאות גולן	(2)		04-6762292	04-6560521	mazkirut@neotgolan.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית קיים מקרקעין בבעלות המדינה.

(1) כתובת: מלון פלאזה.

(2) כתובת: ד.נ. גולן.

**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	גבריאל מגן	24159	יובתים(1993) בע"מ	כרמיאל	החרושת	48	04-9886919		gabi-yubateam@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אימן האני פרחאת	957		בוקעאתה	בוקעאתה (1)		09-8828151	09-8624674	aimfarh@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. : 2332 רמת הגולן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

1. הסדרת ייעוד למבנה משק קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בין שצ"פ למבני משק.
2. הקטנת קו בנין קדמי.
3. הקטנת גודל מגרש מינימלי.
4. יצירת גישה לשטח מבני משק.
5. שינוי קווי בניין.
6. מתן זכות גישה לטיפול בקו סניקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	2002 ,2001
שטח ציבורי פתוח	3102 ,3101
דרך מאושרת	3001

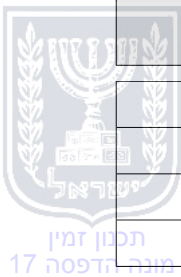
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי למבני משק	75,384	90.84
דרך קיימת	3,419	4.12
שטח ציבורי פתוח	4,184	5.04
סה"כ	82,987	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,419.06	4.12
מבני משק	75,384.21	90.84
שטח ציבורי פתוח	4,183.98	5.04
סה"כ	82,987.26	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>4.1.1. ישמש למבני משק חקלאי כגון: לולים קיימים, מדגרות, בתי אימון, רפתות, דירים, מרכז להכנת מזון לבעלי חיים, חממות, מחסנים ומתקנים הקשורים ביעודים אלה.</p> <p>4.1.2. יותרו רפתות חלב עפ"י הוראות תכנית ג/13973.</p> <p>4.1.3. תנאי למתן היתר בניה באזור זה, יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>4.1.4. על השטח יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הקמתם של לולים נוספים מכל סוג. תפעול הלולים הקיימים יתבצע בהתאם להנחיות הסביבתיות המפורטות בסעיף 6.4 להלן.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>4.15 בתחום התכנית- בתאי שטח 2001,3101,3102 עובר קו סניקת ביוב. לא תותר בניה במרחק הקטן מ- 3 מטר מהקו. ותתאפשר גישה חופשית לטיפול בקו הסניקה. כל בקשה להיתר בתחום תאי השטח הנ"ל- תוגש לקבלת התייחסות קולחי גולן.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לשטחים פתוחים, שטחי נוי וגינון, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק, מערכות תשתית, ניקוז ותאורה, מבנים הקשורים בשימושים הנ"ל, כגון, סככות, פרגולות וכו'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרכים לתנועה מוטורית ודרכים להולכי רגל-כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p> <p>דרך - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.</p> <p>2. קומות הכניסה למבנה הסמוך לדרך תותאם למפלס המתוכנן של הדרך.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 17



תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 17



תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
2	0	3	3	2	(2) 10		40	(1)	(1)	10	30	400	2001	מבני משק
4	4	(3) 4	(3) 4	2	(2) 10		40	(1)	(1)	10	30	2000	2002	מבני משק
4	4	(6) 4	(6) 4	1	(2) 13		(5) 70	(1)	(1)	10	(4) 60	2000	2002, 2001	מבני משק
4	4	4	4	1	5		1000				(7) 1000	100		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

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

- (1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה את מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו..
- (2) גובה מבנה מכסימלי יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מביניהם..
- (3) או על פי בניה קיימת..
- (4) לרפתות חלב בלבד, עפ"י ג/13973..
- (5) לרפתות חלב בלבד..
- (6) או עפ"י בנייה קיימת..
- (7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 1,000 מ"ר מהווים את סה"כ זכויות הבניה בתחום השצ"פ בכל הישוב בתכנית ג/12335..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>
	<p>6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה וסביבתו. חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיום ארוך, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה - גולן.</p> <p>6.1.2 לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מיפ, גז, טלפון, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>6.1.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>יישום התכנית מותנה בביצוע מערכות התשתית והפיתוח, כולל: דרכים וניקוז, מים וביוב, כלהלן:</p> <p>א. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב הציבורית של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<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. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' 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 המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, תכנון זמין מונה הדפסה 17 בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו      מתיל קיצוני/ מהכבל/</p> <p>מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף      3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד      2 מ'</p>



חשמל	6.3
<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>י. ארון רשת</p> <p>יא. שנאי על עמוד</p>	<p>20.0 מ'</p> <p>35.0 מ'</p> <p>0.5 מ'</p> <p>3 מ'</p> <p>1 מ'</p> <p>3 מ'</p> <p>בתאום עם חברת החשמל</p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

איכות הסביבה	6.4
<p>א. בניה חדשה:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ייהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. לא תותר הקמתם של לולים נוספים מכל סוג בתחום התוכנית.</p> <p>3. מבני משק יוקמו בהתאם להנחיות סביבתיות מהמשרד לאיכות הסביבה, שינתנו מראש לכל פרוייקט.</p> <p>ב. תפעול מבנים קיימים:</p> <p>1. לולים וסככות להודים:</p> <p>הלולים הקיימים יחוייבו בקבלת רשיון עסק מהרשות המקומית ותנאים להפעלה מהמשרד לאיכות הסביבה. תפעול הלולים יכלול את ההוראות שלהלן:</p> <p>1.1 באזור הלולים יבוצעו: ריבוד משטחי הלולים באספלט, נקיון תכוף, סילוק זבלים, סילוק פגרים ומטרדים.</p> <p>1.2 יבוצע ניטור סביבתי על בסיס תקופתי קבוע, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, תוצאות הניטור יועברו למשרד לאיכות הסביבה או לגוף המוסמך מטעמו.</p>	

- 1.3 בין האזור המשקי הדרום מערבי לשכונת המגורים הסמוכה תוקם רצועת הפרדה, המסומנת בתשריט כ- R-1, מגוננת ברוחב של 100 מ'.
- 1.4 הלול יהיה מוגן מפני חדירת זרימה לא מבוקרת של מים לתוכו.
- 1.5 מי הגשם מהגגות יופנו מחוץ לשטח הלול למערכות הניקוז הטבעי כך שלא יבואו במגע עם זבל.
- 1.6 חלקם התחתון של קירות הלול למעט פתחי הכניסה והיציאה יהיו עשויים בטון או חומר קשיח אחר, באופן שתמנע גלישת לשלשת אל מחוץ ללול.
- 1.7 לצורך להפחתת רעש מהלולים תתבצע סגירת הצד הצפוני והמזרחי בכל הלולים באמצעות קיר בנוי מפח או לוח צמנט או כל חומר אחר שווה הערך עם מסה שטחי של 12 ק"ג/מ"ר לפחות.
- 1.8 הזבל המצטבר בעסק יסולק לאחר כל גידול להקה, למקום ובאופן שלא יהווה סיכון תברואתי לבני אדם ולבעלי חיים או מטרד לבני אדם.
- 1.9 פינוי הזבל יהיה בתדירות שתמנע גלישת זבל מחוץ ללול, מטרדי ריח והיווצרות מפגעי מזיקים מחוץ ללול. זבל שפונה מהלול יסולק מיידית ויטופל, הובלת הזבל תעשה תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, דליפות תשטיפים והפצת ריח.
- 1.10 פגרים יישמרו ויאוחסנו עד לסילוקם לאתר מורשה באופן שימנע היווצרות מפגעים סביבתיים. אין לאכסן פגרים בבורות רקב בלתי אטומים.
- 1.11 יוצבו מלכודות ללכידת זבובים מסביב למתחם הלול. בעל הלול יערוך אחת לשבועיים בדיקה לגילוי מוקדי התפתחות מזיקים ובהתאם לתוצאות הבדיקה יבצע הדברה, במקרה הצורך.
- 1.12 ללול יבוצעו פעולות למניעת התרבות זבובים ע"י ריסוס ערמת הזבל או האבסה בתערובת המכילה חומרי הדברה נגד זבובים.
- 1.13 אזור הלולים יגודר, כך שתמנע פיזור נוצות ולכלוך מהמתחם.
- ג. רפתות:
1. אזור הרפת יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכה באמצעות סוללה או תעלה שתמוקם במעלה הרפת ושתפנה את מי הנגר העילי לעבר מערכת הניקוז הטבעית בלא שיבואו במגע עם זבל. נגר עילי מגגות הרפת, כולל מגגות מרכז המזון, יופנה באמצעות מזחלות ומרזבים אל מחוץ לשטח הרפת, לעבר מערכת הניקוז הטבעית, ובאופן שלא יבוא במגע עם זבל או עם מרכיבי מזון.
2. סככות ורפתות- יהיו מקורות ברובן. שולי השטח יהיו מוגבהים בגובה של לפחות 25 ס"מ מפני שטח השיכון, באופן שתמנע גלישת זבל ותשטיפים משטח זה החוצה. רצפות שטח הרפתות שאינן מקורה, שבילי ההולכה לבקר, המדרכים, חצר ההמתנה ומכון החליבה יכוסו בבטון. ניקוז התשטיפים מרצפת שטח השיכון, כולל מי גשם שירדו עליה, יהיה לעבר מערכת האיסוף והטיפול בשפכי ותשטיפי הרפת.
3. אזור מרכז מזון- רצפת האזור תכוסה בבטון באופן שימנע חלחול של התשטיפים לקרקע. אזור מרכז המזון למעט אזור אחסון המרכיבים הרטובים, ינוקז אל עבר מפריד מוצקים גסים וממנו יוזרמו הקולחים אל עבר מערכת הניקוז הטבעית. אזור אחסון מרכיבים רטובים במרכז המזון, לרבות בורות תחמיץ, קליפות, ירקות, ומרכיבי מזון אחרים הפולטים תשטיפים, ינוקז אל עבר מערכת האיסוף והטיפול בשפכים ובתשטיפים.
4. מערכת איסוף וטיפול בשפכים ובתשטיפים - לאזור הרפתות תהיה מערכת איסוף וטיפול בשפכים ובתשטיפים הכוללת מתקן להפרדת מוצקים ומתקן קדם-טיפול לשפכים. כל השפכים והתשטיפים משטחי רפתות העגלות והעגלים, ממכון החליבה כולל חצר



תכנון זמין  
הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
הדפסה 17



6.4

## איכות הסביבה

ההמתנה, מהמשטחים לאצירת זבל, מהאזור לאצירת המרכיבים הרטובים במרכז המזון ומהמשטחים לשטיפת ציוד ינוקזו לעבר מערכת האיסוף והטיפול בשפכים. מערכת האיסוף והטיפול בשפכים ותשטיפים תהיה: עמידה בפני חלחול ובנפח מתאים כך שלא תתאפשר כל דליפה או גלישה של נוזלים ממנה אל הסביבה ותנוקזו למתקן להפרדת מוצקים וממנו ינוקזו הנוזלים המסוננים אל מתקן הקדם-טיפול. הקולחים ביציאה ממתקן הקדם-טיפול יוזרמו למערכת הביוב הציבורית לאחר שעמדו בתנאי המשרד לאיכות הסביבה.

6.5

## איכות הסביבה

(המשך)  
בעל העסק יבטיח את פעולתם התקינה של המתקנים לטיפול בשפכים ובתשטיפים בעסק, לרבות מפריד המוצקים הגסים ממרכז המזון, המתקן להפרדת מוצקים ומתקן הקדם טיפול בשפכים. המתקנים יתוחזקו בהתאם להוראות מתכנני המתקנים. קבלות על הטיפולים במתקנים ישמרו ברפת ויוצגו בפני נותן האישור על פי דרישה.

5. פסולת מוצקה-אצירה, וסילוק הזבל והבוצה שהצטברו בשטחי ההרפתות ובמערכת לטיפול בשפכים, יעשו בהתאם להנחיות המשרד לאכות הסביבה. בעל העסק יתקין סוגי מתקנים לאצירת אשפה ואריזות פלסטיק בהתאם לכמות הנאגרת ברפת ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6. חומרים מסוכנים -חומרי הדברה, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ותקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאוחסנו בנפרד בארון סגור. הארון ישולט בשלט שעליו ירשם "חומרי הדברה" וקוד חרום WE2.

אריזות ריקות של חומרי הדברה יטופלו בהתאם להנחיות המופיעות על גבי תווית התכשיר ויפנו לאתר פסולת מורשה על פי כל דין. בעל העסק יפעיל את מערכת הקרור בעסק באמצעות חומרי קרור מאושרים על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

7. פגרים - פגרים יישמרו עד לסילוקם באופן שימנע היווצרות מפגעים סביבתיים. הפגרים יסולקו בהתאם לסעיף 14 (10) בתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים), התשמ"א 1981.

8. הדברת מזיקים-זבובים - בעל הרפת ימנע התפתחות מפגעי זבובים באמצעים הבאים: זבל שנאגר ברפת יישמר במצב יבש למניעת התפתחות של רימות זבובים. הייבוש יתבצע ע"י היפוך ערימת הזבל באמצעות כלי מכני, אחת לשבוע. בעל העסק יבצע ניטור לגילוי דגירת זבובים אחת לשבוע. הניטור יתבצע במקומות האופייניים להתפתחות זבובים כמו: זבל לח ומרכיבי מזון רטובים או שנרטבו במרכז המזון, במתקן לאצירת הזבל ובריכוזי זבל שאינו נתון לדריכה של הבקר, לרבות בשולי החצרות ומתחת לשקתות. הניטור יערך באמצעות חפירה וגילוי השכבות הפנימיות במצבורי הפסולת והבוצה.

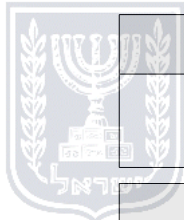
במידה ובניטור נמצאו למעלה מחמש רימות זבובים או גלמים בנפח של ליטר חומר אורגני, יבצע העסק הדברה מיידית. מלכודות פיתיון לזבובים בוגרים תוצבנה בהיקף הרפת כל 50 מטר. מכרסמים - אחת לשבועיים יבצע העסק ניטור למציאת מחילות מכרסמים פעילות בכל שטח הרפת.

במידה ובניטור נמצאו מחילות מכרסמים פעילות, יבצע העסק הדברת מכרסמים בעזרת תכשיר הדברה אנטיקואגולנטי בעל תעודת רישום בתוקף.

יתושים - בעסק לא יהיו מקווי מים או שפכים, אלא במידה החיונית לתפקוד הרפת, כגון שקתות ומתקן קדם טיפול בשפכים. בעל העסק ימנע מפגעי יתושים על ידי יבוש או ניקוז של מקווי מים או שפכים בעסק.



<b>6.6</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניות 2016, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן תוקף לתוכנית</b>
	תנאי לאישור התכנית - קידום טיפול בהסדרת רשיונות עסק לרפתות ולולים הקיימים בישוב, וזאת על מנת לקבוע תנאים תפעוליים למניעת מטרדים סביבתיים מענפי גידול בעלי-חיים בישוב, לשביעות המשרד לאכות הסביבה.
<b>6.9</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.11</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.12</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	1. חלוקה: 1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום. 2. רישום: 2.1 תוך 9 חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.
<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים הציבוריים יוחזרו לרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17