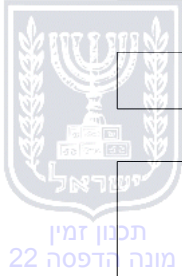


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0824458

מושב מעונה - חווה לגידול פטריות



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

אישורים



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

אישור תכנית מס' 255-0824458
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 23/01/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה לאפשר הרחבת חווה קיימת לגידול פטריות שבתחום המשבצת החקלאית של מושב מעונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מושב מעונה - חווה לגידול פטריות

ומספר התכנית

255-0824458

מספר התכנית

13.776 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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

225533 קואורדינאטה X

769061 קואורדינאטה Y

ממזרח לבית הקברות של מעלות. **1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: מעונה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מעונה

ממזרח לבית הקברות של מעלות. שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
8		חלק	מוסדר	18375
9		חלק	מוסדר	18434

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

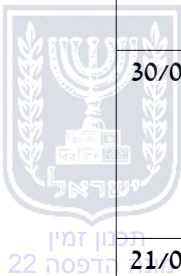
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מעלות תרשיחא

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. תשריט ראשי: מרקם עירוני. תשריט משלים: שטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו. תשריט מרקמים: מרקם עירוני. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. תשריט ייעודי קרקע: ישוב עירוני. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 11890	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו בלבד וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11890 ממשיכות לחול.	5379	2030		15/03/2005
ג/ 4908	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו בלבד וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4908 ממשיכות לחול.	4293	2659		30/03/1995
משצ/ 109	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו בלבד וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 109 ממשיכות לחול.	6098	6098		21/06/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית הידרולוגיה וניקוז	09: 14 12/07/2021	מאהר אלשעאר	01/07/2021	15		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית מים וביוב	12: 16 05/07/2022	מאהר אלשעאר	18/06/2022	7		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	טבלת עצים בוגרים	13: 25 22/12/2020	ערן געש	21/12/2020	3		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב	13: 31 22/12/2020	מאהר אלשעאר	18/12/2020	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	09: 15 12/07/2021	מאהר אלשעאר	01/07/2021	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח נופי	13: 27 22/12/2020	ערן געש	21/12/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	13: 29 22/12/2020	ערן געש	21/12/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	13: 23 22/12/2020	צבי נוה	17/12/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 34 28/04/2021	רודי ברגר	28/04/2021	1	1: 500	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
	אחר	(1)		מעונה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מעונה			04-9975555	04-9572092	meona@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"ג גליל מערבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מעונה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מעונה		(1)	04-9975555	04-9572092	meona@012.net.il

(1) כתובת: ד"ג גליל מערבי.

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	רודי ברגר	36069	רודי ברגר	חיפה	לאה (1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013.net.net
מודד מוסמך	מודד	יאסר אבו ריא	915		סחינין		(2)	04-6748111	04-6748111	Ar_eng@netvision.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

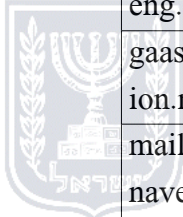
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	מאהר אלשעאר	6523024		מגידל שמס	(3)			072-2446451	m@m-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(4)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוה	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi-naveh.com

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 13356.

(3) כתובת: ת"ד 107.

(4) כתובת: ד"נ משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מתקני דרך	על פי הגדרתם בהוראות תמ"א 3.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הסדרת תכנית לחווה קיימת לגידול פטריות והרחבתה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ולדרך.
- קביעת שימושים, זכויות והגבלות בניה בכל תא שטח.
- הגדרת תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	100
דרך מוצעת	830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	100
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	100
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	100
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	100
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	830
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	100
גבול שטח שיפוט	קרקע חקלאית	100
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	100
להריסה	קרקע חקלאית	100
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	830
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	100
תחום השפעה	דרך מוצעת	830
תחום השפעה	קרקע חקלאית	100



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	13,776	100
סה"כ	13,776	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	61.7	0.45
קרקע חקלאית	13,714.86	99.55
סה"כ	13,776.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.</p> <p>א. מבנים לגידול פטריות על מתקניהם.</p> <p>ב. מחסנים, מבנים לחיתוך פטריות, בתי אריזה לפטריות ולמוצרי פטריות מוגמרים, בתי קירור. תכנון זמין מונה הדפסה 22</p> <p>ג. סככות, מתקנים ומשטחים לאחסון קש.</p> <p>ד. מבנים לאחסון אריזות.</p> <p>ה. משטחי עבודה, שבילי גישה, קירות תמך ומסלעות, קווים ומתקני תשתית הנדסית, גינן.</p> <p>ו. מתקנים ליצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטו וולטאיים, אשר יוקמו על גגות המבנים ע"פ הוראות תמ"א 1.</p> <p>ז. גדרות, שערים, מרכיבי בטחון ובטיחות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>1. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים. העסק יהיה חייב ברישוי עסק פריט של מספר 10.9 לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ב-2013, חומר גלם, מוצר, מכשיר או חלקיו שאינם טעוני רישוי לפי פרט אחר בתוספת זו - ייצורו, עיבודו, צביעתו, הרכבתו, ציפוי, השחזתו, הדפסה עליו, תיקונו. לרבות אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הגגות ינוקזו באמצעות מזחלות ומרזבים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, ללא מגע של נגר באזור תפעולי או באזור מזוהם אחר בעסק. שטחי תפעול בעסק יוזרמו למערכת טיפול קדם בשפכים ובתשטיפים.</p> <p>3. בעסק יהיו שתי מערכות נפרדות לניקוז שפכים:</p> <p>א. מערכת לשפכים סניטרים: שפכים סניטרים יחוברו ישירות אל מערכת הביוב האזורית.</p> <p>ב. שפכים, תשטיפים, ומי שטיפה שנוצרים בעסק לרבות באזור התפעולי, יוזרמו למערכת טיפול קדם בשפכים, ויוזרמו למערכת הביוב האזורית בערכים העומדים בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד-2014. העסק יכנס לתכנית ניקוז שפכים שנתית המבוצעת ע"י תאגיד הביוב האזורי.</p> <p>4. ייועד מקום בעסק לצורך מתקנים לאצירת פסולת הפטריות. שטח האצירה יהיה מקורה, סגור למניעת מפגע ריח, ומנוקז אל מערכת טיפול קדם בשפכים.</p> <p>5. פינוי פסולת הפטריות הנוצרת בעסק יבוצע באחריות העסק, מהעסק ועד למפעל טיפול בפסולת חקלאית מפוקח ע"י המשרד להגנת הסביבה. על יזם חוות הפטריות לקיים את הדרישות הבאות:</p> <p>א. לצרף מאזן מסה לכמות הפסולת הנוצרת בתהליך גידול מחזור פטריות אחד.</p> <p>ב. להציג למשרד להגנת הסביבה התקשרות עם עסק מפוקח לטיפול בפסולת חקלאית, אליו תפונה הפסולת מגידול הפטריות.</p> <p>ג. לשמור תעודות שקילה המעידות על קליטת הפסולת בעסק לטיפול בפסולת חקלאית.</p> <p>ד. חל איסור לפינוי פסולת פטריות לאתרים פיראטיים או לעסקים שאינם מפוקחים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. חומרים מסוכנים יאוחסנו על פי כל דין.</p> <p>7. כל המבנים בעסק יהיו סגורים, תותקן בהם מערכת טיפול באוויר למניעת מפגע ומטרד ריח.</p>

4.1	קרקע חקלאית
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>2. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>3. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>2. גימור הגגות והחזיתות של המבנים יהיה בצבע מט (לא מבריק) ע"מ למנוע סינוור.</p> <p>3. מבני השירות ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, מדרכות, גינון, חניה, מתקני דרך.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה מלבד מתקני דרך.</p>



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			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי							
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מעל הכניסה הקובעת (2)	9.5	42	42	סה"כ שטחי בניה 5760 מ"ר	42	גודל מגרש מוחלט 13715	100	מבני משק	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 לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 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. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה 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>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>יינקטו כל הצעדים למניעת זיהום מים וקרקע. סילוק השפכים מתחום התכנית, סילוק פסולת מוצקה והשימוש בחומרי הדברה ואחסונם ייעשו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או משרד הבריאות, לפי העניין.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>החלוקה המופיעה בתכנית זו הינה חלוקה מנחה בלבד. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.</p>	
6.5	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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים 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 המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p>	



חשמל	6.5
<p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ'</p> <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 אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>כל בניה - לרבות כזו שאינה דורשת היתר - בתחום מגבלות הבניה שבמרחק של עד 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון, תותר רק לאחר מתן אישור בטיחות מחברת החשמל ובהתאם לאמור בסעיף החשמל שבתכנית.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>1. תשתיות מים וביוב בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לתכנית מפורטת שתתבסס על נספח מים וביוב לתכנית זו ושתאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>2. ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>3. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. סידורי תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר</p>	

<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ייתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.7 תקשורת</p>	<p>6.7</p>
<p>קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>בקשה להיתר בניה, תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד ניהול הנגר שנקבע לתכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום והשהייה. אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.9</p>
<p>היתר בנייה לתוספת בנייה על מבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים והתוספות מעליה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.10 סטיה ניכרת</p>	<p>6.10</p>
<p>- התרת שימוש לא חקלאי, כאמור בתוספת הראשונה לחוק, במבנה חקלאי תהווה סטייה ניכרת. - סטיה ניכרת: העסק יפעל ללא רשיון עסק פריט סל 10.9 לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ב-2013, חומר גלם, מוצר, מכשיר או חלקיו שאינם טעוני רישוי לפי פרט אחר בתוספת זו - ייצור, עיבוד, צביעתו, הרכבתו, ציפוי, השחתו, הדפסה עליו, תיקונו. לרבות אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.13 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.13</p>
<p>1. כתנאי לקבלת היתר בנייה במתחם התכנית נדרשת קבלת חו"ד משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות, רשות הניקוז והתייחסות המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. 2. הגנה על עצים וערכי טבע. א. תכנית הבינוי והתוויית דרכי הגישה יתחשבו במיקום עצים קיימים, מחשופי סלע וערכים נופיים ותשלב אותם במערך התכנון. תצורף להיתר מדידה מפורטת ותכנית לעצים המיועדים להעתקה/לכריתה ומסלע לשימור. יערך גידור וסימון עצים מיועדים לשימור בסמוך לעבודות עבור מניעת פגיעה בזמן עבודות. 3. עבודות עפר. א. בתכנית עבודות העפר יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות, בתכנית יסומן באופן בולט גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת. 4. תנאים למתן היתר בנייה.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תנאים בהליך הרישוי

- א. היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי ושיקום נופי באישור ועדה מקומית.
- ב. תכניות הפיתוח להגשת היתרי בנייה ילוו באדריכל נוף רשום אשר יכין תכניות פיתוח ושיקום מפורטות אשר יכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בנייה.
- ג. גובה המבנים כולל מתקני שירות על הגגות לא יעלה על הנתון בטבלת זכויות הבנייה.
- ד. בהיתר הבנייה יפורט גוון המבנים המתוכננים כולל הגגות, עבור מזעור נצפות המבנים לשביעות רצון אדריכל הפרוייקט, אדריכל הנוף ומהנדס הועדה המקומית.
- ה. בנספח לבקשה להיתר בנייה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.
- ו. תצורף תכנית שיקום להיתר בנייה בה יסומנו עצים לשימור ועצים להעתקה, מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות.
- ז. בשלב היתר הבנייה יש להתייחס לנושא ביסוס וקרקעות ומציאת פתרונות לביסוס המבנים ומרכיבי הפיתוח.
- ח. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת פתרון לזבל הפטריות והמצעים המשומשים המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5. שיקום נופי.
- א. שיקום נופי לדרכי גישה - באם מבוצעות עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לאתר נדרשת תכנית שיקום המפרטת פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ומדרונות חציבה ומילוי ותכנית נטיעות לשיקום.
- ב. קירות תמך וקירות פיתוח - חמרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון כחול כהה. פטינה טבעי.
- ג. ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, יישארו במקום לצורך גינון.
- ד. שימוש בעצים ממיינים להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית.
- ה. העתקה או כריתה של עצים בתחום התכנית תעשה על-פי הנחיות פקיד היערות ועל-פי כל דין. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות לכריתה או העתקה של עצים בתחום התכנית.
- ו. המלצות להוראות מוצעות שמטרתן שימור עצים - לבקשת ההיתר תצורף תכנית נטיעות אשר תפצה את עקירת העצים ביחס של 2 עצים לפחות לכל עץ המיועד לעקירה. נטיעות הסתרה ישולבו בתכנית הפיתוח שתצורף להיתר בנייה.
- ז. לאורך גדרות חיצוניות יש לשלב נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. הגדר תהיה מסוג גדר רשת לא אטומה.
6. תשתיות ומערכות.
- א. תשתיות חשמל, מים, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיות. עבודות לאספקת תשתיות למתחם יצורפו לתכניות למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי, בעיקר לתכנית ביוב עד פתרון קצה.
- ב. תאורה - תאורה תהיה בתחום השטחים המבונים והמפותחים, תאורה כלפי חוץ תצומצם למינימום על פי שיקולי בטחון ובטיחות.
7. תכנית לטיפול במפגעי ריח.
- א. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית לטיפול במפגעי הריח בהתאם למסקנות סקר הריחות ואו בהתאם למסקנות ודרישות המשרד להגנת הסביבה ולו"ז לישומן, וכן השלמת פירוט התהליכים המבוצעים במפעל על כל חלקיו.
8. אישור אכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.13

תנאים בהליך הרישוי

- א. לא ינתן אישור אכלוס על ידי הועדה המקומית ללא אישור המשרד להגנת הסביבה כי כל התנאים והדרישות בהיתר מולאו כנדרש.
- ב. תנאי למתן טופס אכלוס הינו הגשת תכנית ביצוע לטיפול בגזי הפליטה מתאי הפסטור. לוחות זמנים לביצוע ייקבעו בתנאים לרשיון העסק הזמני שיינתן עד ביצוע מלוא התכנית.
9. מים, ביוב, ניקוז.
- א. מתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ב. היזם יידרש להוכיח שהוא נקט באמצעים נדרשים למניעת היווצרות עודפי מי השקיה.
- ג. תנאים למתן היתר בניה הינם יישום כל הדרישות להפרדה בין מי ניקוז למערכת הביוב, לרבות ביצוע תעלת הניקוז ההיקפית.
10. תנאי להיתר בניה הוא ביצוע סקר הסטורי למשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו וקבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו על סיום חקירת הקרקע ועל כך שהקרקע נקיה וראויה לפיתוח.

6.14

תנאים בהליך הרישוי

- תנאי לאישור אכלוס המבנה, יהיה שהעסק מחזיק בבקשה מרשות הרישוי לפריט סל מספר 10.9 לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ב-2013, חומר גלם, מוצר, מכשיר או חלקיו שאינם טעוני רישוי לפי פרט אחר בתוספת זו - ייצור, עיבוד, צביעתו, הרכבתו, ציפוי, השחזתו, הדפסה עליו, תיקונו. לרבות אישור המשרד להגנת הסביבה, לתשתיות שבעסק, לתפעול הפסולת, השפכים ולאיכות האוויר שנפלט מהעסק.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.