

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0892067

כרם בן זמרה - חוות לולים ושמורת טבע - ג\26186



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:

18/12/2023

לאשר את התוכנית

27/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005089360/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להקמת חוות לולי הטלה בהתאם לרפורמה בענף ההטלה שמקדם משרד החקלאות, אשר מטרתה להביא למודרניזציה של משקי ההטלה בישובי המועצות האזוריות מרום הגליל, מעלה יוסף ומבואות החרמון, אשר מתמחות בייצור ביצי מאכל. התכנית כוללת הרחבת חוות ההטלה הנמצאת מדרום למושב כרם בן זמרה וכן 2 חוות מוצעות נוספות, ודרכי הגישה אליהן. בנוסף כולל תחום התכנון את שטח הישוב הקיים מאחר והפעלת החוות המוצעות מותנית בפינוי לולים קיימים בתוך שטח המושב.

חישוב כמות חוות ההטלה הנדרשות:

כיום במושב 82 בעלי נחלות המגדלים 246,000 מטילות. (מרביתן בלולים בתחום המושב וצמוד לבתי המגורים) תכנון זמין
41 מגרשים יקבלו מעמד של בעלי נחלות עם אישור התב"ע המקודמת ליישוב ויקבלו מכסות לסה " כ 123,000 נה הדפסה 45

סה"כ המכסות הנדרשות לכלל הישוב: 123 בעלי נחלות (3000 מטילות כל מכסה) שהן כ- 369,000 מטילות. בראיה עתידית ובהתאם להנחיות משרד החקלאות הוחלט על הקמת 4 חוות שיתופיות, שבכל חווה כ-20 מגדלים.

עפ"י הנחיות משרד החקלאות יש צורך בשטח של כחצי דונם לכל מכסה. בשלב ראשוני נערכה בחינת 9 חלופות מיקום, מהן נבחרו 4 מיקומים. תכנית זו מתייחסת לשלושה מבין המיקומים שנבחרו. בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 09.02.2022 תקודם החווה הרביעית (חווה 3) בהתאם להתקדמות התכנית להרחבת אזור התעשייה דלתון.

בנוסף מציעה התכנית הרחבת שטח שמורת הטבע כרם בן זמרה בכ- 63 דונם, בהתאם לתיאום בין רשות הטבע והגנים והישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית כרם בן זמרה - חוות לולים ושמורת טבע - גא26186

ומספר התכנית

מספר התכנית 209-0892067

1.2 שטח התכנית 942.253 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	244200
קואורדינאטה Y	770900

1.5.2 תיאור מקום

שטחים חקלאיים במשבצת מושב כרם בן זמרה, מדרום למושב, ושטחי שמורת טבע כרם בן זמרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: כרם בן זמרה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כרם בן זמרה

שכונה משבצת חקלאית כרם בן זמרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14037	מוסדר	חלק		1
14105	מוסדר	חלק		1
14264	מוסדר	חלק	6	1-2, 4-5, 7-8, 10
14266	מוסדר	חלק	2	1, 3, 5, 13, 15
14267	מוסדר	חלק	2-14, 18-24, 26-29	1, 15-17, 25
14268	מוסדר	חלק		1-2, 4-5
14269	מוסדר	חלק		8, 23
14270	מוסדר	חלק		4, 7
14271	מוסדר	חלק	3	1-2, 5, 8, 16-17

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



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
<u>1</u> / תמא	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
<u>35</u> / תמא	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>1 / 35</u> / תמא	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>9 / 2</u> / תממ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>673</u> / ג	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 673 בתחומה של תכנית זו.	1378	1901		20/07/1967
<u>5746</u> / ג	החלפה	תכנית זו מסמנת מבנים להריסה בתחום תכנית ג/ 5746 ואינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 5746.	4146	29		23/09/1993
<u>9528</u> / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9528. הוראות תכנית ג/ 9528 תחולנה על תכנית זו.	4996	3080		25/06/2001
<u>11065</u> / ג	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11065 בתחומה של תכנית זו.	4933	385		16/11/2000
<u>12428</u> / ג	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12428 בתחומה של תכנית זו.	5120	217		15/10/2002
<u>12564</u> / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	5137	746		10/12/2002

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2005		1112	5359	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13291. הוראות תכנית ג/ 13291 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/ 13291</u>
22/07/2009		5041	5979	תכנית זו מסמנת מבנים להריסה בתחום תכנית ג/ 14736 ואינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14736.	החלפה	<u>ג/ 14736</u>
09/03/2016		4300	7225	תכנית זו מסמנת מבנים להריסה בתחום תכנית ג/ 21250 ואינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21250.	החלפה	<u>ג/ 21250</u>
29/05/2017		6275	7514	תכנית זו מסמנת מבנים להריסה בתחום תכנית ג/ 21459 ואינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21459.	כפיפות	<u>ג/ 21459</u>
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/ 21904</u>
11/09/2012		6392	6471	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 18139. הוראות תכנית גנ/ 18139 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>גנ/ 18139</u>
31/01/2017		2788	7435	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 209-0284133. הוראות תכנית 209-0284133 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>209-0284133</u>
06/12/2020		1899	9272	תכנית זו מסמנת מבנה להריסה בתחום תכנית 209-0611863 ואינה פוגעת בהוראות תכנית 209-0611863.	החלפה	<u>209-0611863</u>
07/09/2010		4694	6134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מה/ מק/ 3/5746. הוראות תכנית מה/ מק/ 3/5746 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מה/ מק/ 3/5746</u>
05/07/2022		9738	10643	תכנית זו מחליפה את תכנית 209-0748434 בתחום הקו	החלפה	<u>209-0748434</u>

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הכחול של תכנית זו.				

הערה לטבלה:

ג/ 4948 - החלפה - פרסום לתוקף ברשומות 11/11/86. התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4948.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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				דורון רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			דורון רוהטין		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 2000	1	12/11/2023	גל בר יוסף	14: 01 07/04/2024	נספח בינוי ופיתוח 11.23	לא
הריסות ופינויים	מחייב	1: 5000	1	21/04/2021	דרומית שקד	13: 41 22/04/2021	לולים לפינוי והריסה	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1	23	07/04/2024	עז אל דין ריאן	09: 24 10/04/2024	מסמך ניהול מי נגר - מלל 04/24	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 2500		07/04/2024	עז אל דין ריאן	09: 25 10/04/2024	מסמך ניהול נגר - תנוחה 04.24	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500		15/05/2024	מירב רוזן	08: 00 16/05/2024	נספח חתכי פיתוח - 5.24	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	32	15/05/2024	מירב רוזן	08: 03 16/05/2024	נספח נופי סביבתי 5.24	לא
תנועה	רקע	1: 1	8	06/05/2021	מען עבדאלראזק	09: 57 06/05/2021	בדיקה ראשונית של השלכות תחבורה	לא
תנועה	רקע	1: 1500		06/09/2023	מען עבדאלראזק	14: 34 13/09/2023	נספח תנועה 06.09.2023	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 30000	1	07/04/2024	דרומית דרומית שקד	13: 58 07/04/2024	גבול התכנית על רקע תכניות מתאר ארציות והתכנית מחוזית	לא
תשתיות	רקע	1: 1	5	17/01/2021	עבדאללה ריאן	13: 40 22/04/2021	נספח פרשה טכנית	לא
תשתיות	רקע	1: 250	2	08/04/2024	עבדאללה ריאן	09: 27 10/04/2024	נספח מים וביוב - סכמה עקרונית 04/24	לא
תשתיות	רקע	1: 2000	1	08/04/2024	עבדאללה ריאן	09: 28 10/04/2024	נספח מים וביוב - תשריט 04/24	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		07/04/2024	רמזי קעואר	09: 28 10/04/2024	מצב מאושר - עדכון 07.04.2024	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
	רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים (1)		רשות הטבע והגנים	מגידו			04-6522167	04-6420312	razia.zehavi@npa.org.il
	אחר			כרם בן זמרה מושב עובדים של הפועמ"ז להתיישבות שיתופ	כרם בן זמרה	כרם בן זמרה		04-6990366	04-6989556	ben_zimra5@013.net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: razia.zehavi@npa.org.il, כתובת: אתר מגידו.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כרם בן זמרה מושב עובדים של הפועמ"ז להתיישבות שיתופ	כרם בן זמרה	כרם בן זמרה		04-6990366	04-6989556	ben_zimra5@013.net.il

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	דורון רוהטין	24388	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088705		doron@yaad-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	גל בר יוסף	00113447	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088700		gal@yaad-arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מען עבדאלראזק	112996	ביסאן הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	נצרת	רח 3002 (1)	49	04-8126333	076-5101908	maen@bisan-eng.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556	מירב רוזן אדריכלות נוף	כרמיאל	חטיבת עציוני (2)	33	04-9580113		merav@meravrozen.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	יעד		04-9909007	04-9909344	tmy@netvision.net.il
הידרולוג	יועץ	עז אל דין ריאן	825841	הידרומאפ בע"מ	חיפה	אופיר (3)	25	02-6999775	04-6999775	hydromap10@gmail.com
מתכנת	מתכנן	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088704		dromit@yaad-arc.co.il

(1) כתובת : ת.ד 3193.

(2) כתובת : ת.ד .220514.

(3) כתובת : בית אמיר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 לולי הטלה מחוץ למושב כרם בן זמרה והרחבת שמורת כרם בן זמרה, הסמוכה לחוות הלולים המוצעת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- יעוד קרקע חקלאית למבני משק. (הרחבת חווה קיימת והתוויית שתי חוות חדשות)
- יעוד קרקע חקלאית לשמורת טבע. (הרחבת שמורה קיימת כרם בן זמרה)
- יעוד קרקע חקלאית לדרך.
- בקשת הקלה לקו בנין דרך ארצית 886 לשם התחברות לדרך הארצית.
- קביעת הוראות להריסת ופינוי הלולים הישנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	9, 8, 2
קרקע חקלאית	21
שמורת טבע	12 - 10
דרך מאושרת	50
דרך מוצעת	32, 30
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	40
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	30
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	2
דרך /מסילה לביטול	שמורת טבע	12, 10
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	40
ציר	דרך מאושרת	50

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	5,060	0.54
דרך מאושרת	117,120	12.43
מבני משק	265,660	28.19
מבנים ומוסדות ציבור	45,340	4.81
מגורים	116,450	12.36
מגורים א'	54,350	5.77
קרקע חקלאית	122,193	12.97
שטח פרטי פתוח	154,490	16.40
שמורת טבע	61,590	6.54
סה"כ	942,253	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,867.5	1.15
דרך מוצעת	11,808.15	1.25
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	728,425.71	77.31
מבני משק	65,452.87	6.95
קרקע חקלאית	527	0.06
שמורת טבע	125,171.97	13.28
סה"כ	942,253.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



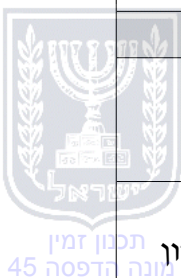
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



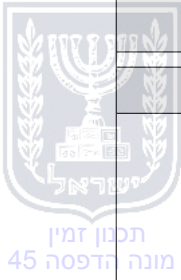
תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>אתר גידול מרוכז של מטילות הכולל מבנים מקורים וחצרות פתוחות (מגודרות) וכן מבנים ושטחים תפעוליים כמפורט להלן ובהתאם להנחיות התקפות של משרד החקלאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לולי מטילות - מבנה לאיחסון, לתפעול וטיפול בתוצרת. - מתקני טיפול ברמסה (פרש עופות). - חדר מכונות, חדרי חשמל, בקרה ותקשורת, חדר לגנראטור - מבני שרות לעובדים. - מתקנים ואמצעים לטיפול וסילוק של פסדים - מתקני ביוב ותשתית - דרכי שירות וחניה - מתקנים לייצור אנרגיה נקיה כולל הקמת מערכת סולארית על גגות המבנים <p>היתרים יהיו כפופים להנחיות משרדי החקלאות, הבריאות ואיכות הסביבה וכן מותנים באישור תכניות ניקוז ע"י רשות הניקוז.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>סטיה ניכרת שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.</p>
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה המתקנים לאצירת פסולת, זבל וסילוק פגרים, ימצאו בתחום התכנית. במידה ולא יהיה פיתרון בתחום התכנית, הפסולת לסוגיה תפונה לפתרון אזורי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין, באחריות היזם. בכל מקרה, לא יאושר אחסון ערימות זבל בשטח התכנית.</p>
ג	<p>טופוגרפיה/תוכנית מצבית המגרש ידורג להתאמה מירבית לטופוגרפיה, תוך צמצום כמות המילוי הנדרש וקירות תומכים.</p>
ד	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים ניתן להמשיך לעבד עיבוד חקלאי את הקרקע כל עוד לא נדרש פיתוח השטח.</p>
ה	<p>הוראות בזמן בניה במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה למשרד הביטחון.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>עיבוד חקלאי. דרכי גישה וקווי תשתית והנדסה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי אסורה כל בניה, למעט גדרות, שערים, מרכיבי ביטחון ובטיחות, סלילה ופיתוח דרכים, עבודות</p>



4.2	קרקע חקלאית
	עפר, קווי תשתית לתאורה ולחשמל, מים, ביוב, ניקוז וכו'.
4.3	שמורת טבע
4.3.1	שימושים שמורת טבע: א. ממשק שמירת טבע. ב. רעיה. ג. מעבר ותחזוקה של תשתיות קיימות.
4.3.2	הוראות
א	שמירת טבע וגנים לאומיים הממשק עם שמורת הטבע יהיה בתאום מול רט"ג
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים א. דרך. ג. מעבר קווי תשתית.
4.4.2	הוראות
א	דרכים 1. לא תותר כל עבודה ואו פיתוח בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל. 2. אסורה כל בנייה בתוך קווי הבניין של הדרך הארצית. 3. לא יתאפשר חיבור דרכים חקלאיות לדרך ארצית.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים א. דרך. ב. מעבר קווי תשתית.
4.5.2	הוראות
א	דרכים חתך הדרך יקבע לפי כ- 3 מ' אספלט וכ- 1.5 מ' שול של מצע מהודק בכל צד.
4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	שימושים על פי התכניות המאושרות החלות בשטח, עם סימון מבנים להריסה על פי תשריט נספח ההריסה. התכניות החלות בתחום: ג/5746, ג/9528, ג/12564, ג/13291, ג/14736, ג/18139, ג/21250, ג/21459, ג/21904, ג/209-0284133, 209-0611863, מה/מק/5746/3
4.6.2	הוראות
א	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט: להריסה



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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
קדמי											
5	5	5	40	9550				9550	23751	2 מבני משק	
5	5	5	43	9100				9100	21170	8 מבני משק	
5	5	5	45	8855				8855	20056	9 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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- במידה ונידרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש למשהב"ט בקשה נפרדת. ראה סעיף 4.1.2 ו'.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ראה הערות ברמת הטבלה.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
	<p>1.גדרות א.יזם ומבצע התוכנית יחויב בגידור חוות הלולים. ב.תותר גדר לא אטומה. ג.הגדר תהייה מעוגנת בקרקע. ד.הגדר תלווה בשדרת עצים ו/או שיחים ו/או מטפסים, מיני הצמחים שיבחרו לגידור יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים והמשרד להגנת הסביבה תכנית השתילה והשקיה יובאו לאישור הוועדה המקומית בשלב ההיתר. ה.יש להשתמש בגוונים ניטראליים לגידור .</p> <p>2.תאורה א.תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול, על מנת למנוע מפגע סביבתי. ב.תאורת המבנים תהיה כבויה בשעות החושך ותופעל על ידי חיישן תנועה בהגעה למתקן, לפרקי זמן מינימליים. יש לוודא שתאורה זו לא תופעל ע"י חיות העוברות בסמוך.</p> <p>3.רצפת המבנה א.רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה ותהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה, והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול. ב.כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.</p> <p>4.חגורות בטון א.בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים בהתאם לשיפועי הלול, כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.</p> <p>5. גגות א. על הגגות להיות מבודדים לשיפור תנאי האקלים בכל עונות השנה. ב. צבע הגג יותאם לסביבת האתר.</p>
6.2	<p>פיתוח ונוף</p> <p>א. רצועת שתילה ונטיעות סביב החוות ברוחב 1.5 מ' לפחות. ב. תימוך הפרשי גבהים ייעשה באחד באמצעות מסלעה גננית - ייעשה בהפרשי גובה ובאופן שאינו מצריך שימוש במעקה בטיחות. בתימוך באמצעות מסלעה גננית ישולבו במסלעה כיסי קרקע לגינון. לא תותר בניית מסלעה לגובה שמעל שני נדבכים ללא מרווח לנטיעות.</p>
6.3	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. הגשת תכניות נטיעות והשקיה כוללת בקני"מ 1:250 הכוללת רשימת צמחים ופירוט מערכת ההשקיה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. 2. טרם תחילת העבודות יבוצע בתחום התכנית סקר לאיתור ולסימון מקבצי צמחים נדירים הקיימים באתר בהתאם לפרוט ההוראות בנספח הנופי-סביבתי. 3. בעת ביצוע עבודות פיתוח המצריכות חישוף שטח וחפירה, תישמר כל אדמת החישוף באתר ותפוזר בתום העבודות בשטחי הגינון והשיקום הנופי. אין לרסס קרקע זו. 4. שטחים בתחום התכנית ובהיקפה אשר נפגעו במהלך העבודות ישוקמו להשבת מצבם</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

<p>6.3 פיתוח סביבתי</p> <p>לקדמותו.</p> <p>5. השיקום הנופי יהווה חלק בלתי נפרד מתכנון הבניה והפיתוח ומתמחור עבודות הפיתוח, ויעשה בליווי אדריכל נוף.</p> <p>6. צמחיה מקומית - בשטחי השיקום יפוזרו פקעות ובצלים וזרעים שנאספו מהשטח ויועקו אליהם עצים בהתאם לשלבויות הביצוע.</p> <p>7. לא יעשה שימוש במינים פולשים בתחום התכנית. בנטיעות בשטחים הפתוחים, יעשה שימוש, ככל הניתן, במינים מקומיים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. החוות תהיינה מוקפות בגדר רשת לא אטומה, המונעת כניסה ברכב וברגל של אנשים ובעלי חיים גדולים ובינוניים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>2. הכניסה לחווה תהיה דרך שער התזה לחיטוי גלגלי הרכבים בפתח מתחם החווה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</p> <p>1. לכל בקשה להיתר לבניית לול חדש תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם יעברו ללול החדש.</p> <p>2. היתרי הבניה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את מבקשי ההיתר בהריסת הלולים הקיימים לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול ההטלה החדש.</p> <p>3. הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. לועדה המקומית תהיה הסמכות לאפשר הותרת מבני לולים על כנם, בתנאי שאינם בנויים מאסבסט, כפוף לתנאים כדלקמן:</p> <p>א. הגשת בקשה להיתר בנייה/שימוש, בהתאם לתכנית תקפה.</p> <p>ב. לא יותר שימוש במבנה לול המיועד להריסה לשם גידול בעלי חיים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>זבל העופות יפונה מהלול למכולה - אשר תשמש כשלב ביניים עד להגעתה ליעד הסופי - שתוצב בסמוך ללול, בתוך שטח החווה. המכולה תהיה מקורה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. המכולה תפונה עם מילוייה לאתר הסילוק כשהיא מכוסה. הצבת מכולה כאמור תהיה תנאי להיתר בניה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>1. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם זבל שבתוכו. הדבר יעשה על ידי הגבהת הלול, או על ידי בניית סוללת עפר או על ידי חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>2. בלולים יופנה הנגר הנוצר על גגות הלולים אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, ניתן להאריך את הגג ב- 1 מטר לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת הניקוז הטבעי.</p> <p>3. בפיתוח הנופי ישולבו אמצעים להשתיית ולהחדרת נגר עלי כדוגמת אגנים סגורים, בורות לחלול ולימנים, תכנון הצמחיה יעשה בהתאמה לתכנון הניקוז באופן שיחסוך בהשקיה ויאפשר שימוש במי הנגר.</p> <p>4. תינתן העדפה לניקוז עלי. מערכות ניקוז תת קרקעיות, במידה ויבוצעו, יהיו קצרות ככל הניתן ומוצאן יהיה שפיכה חופשית אל השטחים הפתוחים בהיקף המתחם.</p>	<p>6.7</p>

ניהול מי נגר**6.7**

5. תעלות ניקוז יהיו בעלות אופי נופי-טבעי. ההסדרה תיעשה ככל הניתן באמצעות סלעי מסלעה ואבן לקט בשילוב שטחי גינון ונטיעות ליצירת חזות טבעית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לכל בקשה להיתר לבניית לול חדש תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם יעברו ללול החדש.	היתרי הבניה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את מבקשי ההיתר בהריסת הלולים הקיימים לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול ההטלה החדש, כאשר לועדה המקומית תהיה הסמכות לאפשר הותרת מבני לולים על כנם, בתנאי שאינם בנויים מאסבסט.

7.2 מימוש התכנית

אם במהלך 7 שנים ממועד פרסום דבר אישורה של התכנית לא יוקמו לול הטלה על פי היתר כדיון, בתא שטח כלשהו המיועד למבני משק בתחום התכנית, תפקע התכנית בתחום תא השטח הנ"ל. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו עד 7 שנים נוספות.