

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/12/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

28/03/2023

תכנית מס' 258-1063734

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי יעוד למבני משק - מעיליא - ג/ 27158

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

* על חלק מחלקה 16 גוש 18624 בשטח של 2.186 דונם (מתוך 4.37 דונם), יעוד מבני משק חלה תכנית 258-0392977, פרסום לאישור ברשומות תאריך: 29/11/2016 י.פ.: 7388. מכח תכנית זו נבנה לול שקיבל היתר בתאריך 14/4/2017. בקשה מס' 20160349 בוועדה לתכנון ובניה מעלה נפתלי.
* השטח המוצע נמצא ברגישות 3 ע"פ תמ"מ 2 תיקון 9, צמוד לבינוי מאושר מכח תכנית 258-0392977.

* התכנית המוצעת:

משנה יעוד את שאר שטח החלקה 2.184 דונם שקיים היום בשטח ללא תכנון ליעוד מבני משק למתן אפשרות להרחבת הלול הקיים או להוספת עוד לול. (לולי הטלה)

* דרך גישה לשטח המוצע הינה מתכנית מאושרת 258-0392977.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

שינוי יעוד למבני משק - מעיליא - ג/ 27158

258-1063734

מספר התכנית

4.370 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

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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 מעלה נפתלי

224507 קואורדינאטה X

771251 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מעיליא חלקה 16 גוש 18624**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מעיליא - חלק מתחום הרשות : מעיליא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון מעיליא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18624	מוסדר	חלק	16	

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	שטחים מוגנים	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/ 1 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 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
29/11/2016		1095	7388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 258-0392977 ממשיכות לחול.	שינוי	258-0392977



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנא חאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנא חאג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 22 29/12/2022	רנא חאג	29/12/2022	1		מנחה	בינוי
לא	חוברת נספח נופי	07: 35 07/04/2022	עלאא אבו ריא	07/04/2022	12		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	15: 04 29/12/2022	ויסאם דחבור	29/12/2022	1	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	09: 47 10/02/2022	רנא חאג	25/01/2022	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
	פרטי	מארי שופאני (1)			מעיליא			04-8161433		shof001@yahoo.com
	פרטי	שוכרי שופאני (1)			מעיליא			04-8161433		shof001@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעיליא.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנא חאג	47887		פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-8161444	1534-8161444	rana.haj1@gmail.com
נוף	אדריכל	עלאא אבו ריא	119833		סח'נין	(2)				rayaala@gmail.com
	מודד	ויסאם דחבור	1127		מעיליא	(3)				office@utm-ltd.com

(1) כתובת: תד 756.

(2) כתובת: סח'נין.

(3) כתובת: מעיליא.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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**

שינוי יעוד שטח ללא תכנון למבני משק במעיליא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד למבני משק .
- תנאים להיתרי בניה.
- קביעת זכויות והגבלות בניה .
- קביעת הנחיות בינוי , עיצוב אדריכלי
- קביעת הנחיות סביבתיות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

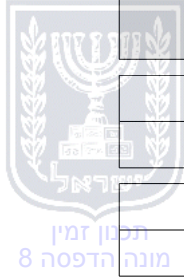
יעוד	תאי שטח	
מבני משק	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבני משק	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	2,186	50.02
שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת	2,184	49.98
סה"כ	4,370	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	4,370.83	100
סה"כ	4,370.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	<p>שימושים</p> <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 וטיפול בתוצרת - מחסן ביצים, מקררים, מיכלי תערובת, מיכלי מים וכו'. - מתקני טיפול ברמסה (פרש עופות) מבנה מקורה לאחסנת הרמסה, מסוע זבל חדר מכונות. חדרי חשמל, בקרה ותקשורת, חדר לגנראטור. - מבני שרות לעובדים: משרדים, חדר אוכל, שירותים סאניטריים, מקלחות, מיכלי אשפה ופסולת. - מבנים לאחסון חומר רפד, כלים חקלאיים, קומפוסטציה. - אזורי אחסנה לתכשירים וטרינריים, חומרי הדברה, ניקוי חיטוי, דלקים וכו' מתקנים ואמצעים לטיפול וסילוק של פסדים. - מתקני ביוב ותשתית. - מרחב מוגן בהתאם לדרישות. - דרכי שירות וחניה. - מתקנים להפחתת מטרדים. - מתקנים לייצור אנרגיה נקיה כולל הקמת מערכת סולארית על גגות המבנים. לא תותר הקמת מתקנים על הקרקע - היתרים יהיו כפופים להנחיות משרדי החקלאות, הבריאות ואיכות הסביבה וכן נותנים באישור תכניות ניקוז ע"י רשות הניקוז - תנאי להקמת השימושים הנלווים ללולים תותר רק בתנאי שהלולים הוקמו בפועל.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עיצוב המבנה ואיכותם תהיה הגבהה ותתאים לתנאי השטח . 2. קירות המבנה : יהיו סגורים באופן קבוע בפנלים מבודדים . 3. צבע גג המבנה, הקירות והמתקנים הנלווים לרבות מתקני האכלה ומיכלי המים יהיו בגווני



4.1	מבני משק
	<p>הצבע יהיה מט ומחוספס, לא יותר שימוש, RAL 7030, RAL 1020, RAL 7033 ירוק אפור בצבעים בולטים, בוהקים וכו'....</p> <p>4. מומלץ שגג הלול יהיה בשיפוע לא יפחת מ 15% ומבודד, הגג יבלוט 1 מ' מהצדדים ע"מ לאפשר הצללה והגנה מהגשם וקרני השמש.</p> <p>5. מתקנים ומערכות נלוות ישולבו באופן אינטגרלי בעיצוב המבנים.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד להגנת הסביבה והתנאים כמפורט להלן:</p> <p>כללי:</p> <p>הלול יבנה ויתוכנן בהתאם להמלצות מקצועיות של משרד החקלאות באופן שיבטיח תנאי יבוש מרביים של הרבד ו/ או השלשלת ותמנע פגיעה בערכי נוף.</p> <p>רצפת הלול:</p> <p>רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה בטון או אספלט, הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.</p> <p>חגורת בטון:</p> <p>בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.</p> <p>ניקוז מים ושפכים:</p> <p>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 חפירה תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>ב. הנגר הנצור על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מערכת הניקוז, הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>ג. שפכים סניטריים ינקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או פלסטיק בתחום תא שטח 100. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.</p> <p>ד. המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.</p> <p>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 תברואיים.</p> <p>ו. מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.</p> <p>ז. השפכים הנוצרים לאחר ההפרדה המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>פסולת חקלאית:</p> <p>זבל עופות יפונה מהלול בדרכים הבאות:</p> <p>א. 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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מבני משק	4.1
<p>ג. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות . זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת 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 המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואתיים.</p> <p>ד. האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל ויציגו מסמכים רלוונטים .</p> <p>ה. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית . האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת .</p> <p>ו. פגרי עופות כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים פסדים 1981.</p> <p>תכנון נופי :</p> <p>א. גידור מתחם הלול תותר גדר רשת בלבד .</p> <p>ב. צבע הגג יתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך העדפת צבעים בהרים תואמים לסביבה ולא לבן .</p> <p>ג. תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול ולא כלפי חוץ.</p>	
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאים למתן היתר בניה :</p> <p>1. אישור משרד הבריאות כמפורט להלן :</p> <ul style="list-style-type: none"> - כל קווי המים והביוב יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות - טופס התקנת ובדיקת המז"ח יועבר לבדיקת משרד הבריאות - על כל צנרת המים לעמוד בת"י 5452 <p>2. אישור רשות הטבע והגנים כמפורט להלן :</p> <ul style="list-style-type: none"> - איסור הפעלת תאורה קבועה מחוץ למבנה . תאורה חיצונית תופעל רק לפרקי זמן קצרים ע"י מערכת אוטומטית מטעמי בטיחות וביטחון ובכל מקרה לא תופנה לכוון השטחים הפתוחים שסביב המגרש . - צמחיה להסתרה נופית וגינון תהיה במינים שאינם פולשים ו/או מתפרצים על פי רשימת שתצורף להיתר הבניה ותועבר לאישור רט"ג . העצים ישתלו בתוך המגרש על פי תכנית נטיעות מפורטת . כל הצמחים בשטח, לרבות עצים, שיחים, בני שיח וצמחי כיסוי יהיו צמחים ירוקי עד ונשירים חסכוניים במים ובטיפולים . כל הנטיעות בשטח יבוצעו על ידי היזם על פי תכנית הנטיעות המפורטת . <p>3. אישור משרד החקלאות .</p>	ג



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 (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)												
										מזערי	מקסימלי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מזערי	מקסימלי							
																מזערי	מקסימלי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני			
קדמי										6	6	6	6	1	8	50	50	50 (1)	2000	100	מבני משק	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:

- (א) גובה מבנה - תותר הקמת מתקנים הדרושים להפעלה שוטפת כגון מגדלי תערוכות ומים עד גובה 10 מ'
- (ב) גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם מותר 50 מ"ר ישמשו למחסן חקלאי..
- (2) או ע"פ תשריט.




תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה (תשמ"ג 1983) או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>
6.2	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של במבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מ'. - ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים ? 2.0 מ'. - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מ' מציר הקו - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 35.0 מ' מציר הקו. - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'. - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'. <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת- קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ניקוז :</p> <ul style="list-style-type: none"> - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ובאישור רשות הניקוז . - פתרונות ניקוז בגבולות התכנית לא ישפיעו על החלקות החקלאיות הסמוכות <p>מים :</p> <p>אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שפכים סניטאריים הומאנים ינקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים , באם אין מערכת הולכה מאושרת באזור התכנית ינוקזו השפכים הסניטריים למיכל איסוף ייעודי בגודל מתאים, ויסולקו באמצעות ביוביות לפי הצורך . 2. לפני שטיפת הלול וחיטוי, ינוקה הלול מכל לכלוך ואבק ביסודיות רבה , ובכלל זה : רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה . מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו בשלוליות עומדות , ותוך מניעת

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים .</p> <p>3. כל בקשה להיתר בניה לחוות לולים שתוגש מכוחה של תוכנית זו , תכלול תאור פתרון מלא לסילוק שפכים /תשטיפים מאושר בכתב ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות .</p> <p>4. כאשר תבוצע שטיפה ללול , ינוקזו השפכים למיכל טיפול קדם (מפריד מוצקים סטאטי) ומשם יפוגו השפכים אל פתרון הקצה.</p> <p>5. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה ועקב כמויות השפכים הקטנות ייאגרו הנוזלים (מתשטיפי ניקיון הלול) עד לסילוקם במיכל אטום שקוע בקרקע עשוי מבטון או מפלסטיק ובנפח מתאים .</p> <p>במהלך עבודות שטיפת הלול יסולקו התשטיפים מניקיון הלולים , לאחר טיפול הקדם , ע"י ביובית , ויועברו אל מערכת מאושרת לטיפול בשפכים .</p> <p>6. טיפול הקדם לתשטיפים מניקיון הלולים יכול שיקוע וסילוק מוצקים .</p> <p>תברואה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>2. התכנון המפורט בעת הגשת תכנית להיתר בנייה יתחשב בשימור העצים, גם במקרה בו יוצר צורך לביטול חניות ושילוב העצים המיועדים לשימור בפיתוח.</p> <p>3. תינתן גמישות תכנונית בסמכות מהנדס ועדה מקומית לשינוי סיווג העצים משימור לכריתה על פי אילוצי מפלסי תכנון מפורט ומעבר תשתיות אשר ינומקו בסקר עצים אשר יצורף לבקשה להיתר.</p> <p>4. במידה ויבוצע שינוי בסיווג משימור לכריתה, עבור העצים המיועדים לכריתה יחויב היזם בנטיעה חלופית/פיצויי השבת שטח יער לפי גובה האומדן ערך עץ חליפי/אומדן פיצויי השבה.</p> <p>5. לתכנית הפיתוח שתוגש להיתר יצורף סקר עצים ובו יסומנו כל העצים לשימור / לכריתה/ להעתקה. וכן יצויין מספר העצים אשר ישתלו כפיצוי לשינוי סיווג משימור לכריתה/ העתקה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>כל שינוי בשימושים הקבועים בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.6 פסולת בניין</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מורשה .</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.7**

מזעור הפגיעה באיכות הנופיות יעשה באמצעים הבאים :

א. נטיעת שורות עצים ושיחים סביב החווה כמסומן בנספחים .

ב. בחומרי הגמר של המבנה יש להשתמש בצבעים וחומרים שישתלבו ככל הניתן בצבעי הסביבה וימנעו נצוץ כנוזר בנספח הנופי, שימוש במידת האפשר בחומר מקומי לרבות אבנים לבניית מסלעות , או קיר תומך בחיפוי אבן טבעית .

ג. תאורת המבנה תהיה כבויה בשעות החושך ותופעל על ידי חיישן תנועה בהגעה למתקן .

ד. יש לשאוף למפלסי 0.00 של המבנה שיביאו לאיזון מוחלט בכמויות חפירה / מילוי . יש להימנע מהשארת כל שפך אדמה בשטח, הטופוגרפיה הטבעית תושב לאחר הבניה לקדמותה .

ה. יש לבצע מספר מספיק של סילואים ובכך לאפשר שגובהם לא יעלה על 6.0 מ' .

ו. יש לבצע הפרדה של מערכת איסוף מי הגשם מהגגות מכל מערכות המים האחרות . את מי הגשם יש להחדיר בשטח התכנית .

ז. תכנית הבינוי תותאם לדרישת מקורות לבניה במרחק מינימאלי של 3 מ' מקו המים ח. מפגעי אבק וריח :

1. כל לול ייבנה עם חדר שיקוע אבק , שמידותיו ייקבע בהתאם לנתונים הטכניים ועל פי הנחיות יצרן המפוחים .

2. יעשה שימוש בטכנולוגיה לייבוש זבל AIR MIXER או וילונות לייבוש השלשלת.

תנאים בהליך הרישוי**6.8**

בקשה לתוספת בנייה תהיה מלווה באישור מכסות נוספות או הגדלת המכסות הקיימות, באישור משרד החקלאות .

ביצוע התכנית**7****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה .