

אישור תכנית מס' 261-1032259

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

## הוראות התכנית

ביום 12/09/2024

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

תכנית מס' 261-1032259

יו"ר הועדה המחוזית

מתחם למבנה משק - כפר כאוכב אלהיגא

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005190832/310>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית המהווה תכנון מפורט לאזור לגידול בעלי חיים לרבות גישה, שנקבע בתכנית המתאר ליישוב ג/ 15607. התכנית קובעת שימושים, זכויות והוראות בנייה בייעוד מבנה משק, וכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם למבנה משק - כפר כאוכב אלהיגא

מספר התכנית 261-1032259

1.2 שטח התכנית 14.220 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	224499
קואורדינאטה Y	748802

### 1.5.2 תיאור מקום

קרקע חקלאית מזרחית לכפר כאוכב אבו אל-היג'א

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

כאוכב אבו אל-היג'א - חלק מתחום הרשות: כאוכב אבו אל-היג'א

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

### שכונה

קרקע חקלאית-מזרחית לכפר כאוכב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17682	מוסדר	חלק		16, 24, 29

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 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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>תמא/1</u>	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית תמ"א 1, הוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תוכנית זו	8688	3740	נחלים	12/02/2020
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/9/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/9/2. הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/15607</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/15607 בתחומה של תכנית זו.	5876	841		04/12/2008
<u>ג/21904</u>	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ג/21904, יתר הוראות ג/21904 ממשיכות לחול על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איאד שנאוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איאד שנאוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי	17: 02 28/03/2024	יאסמין מחול קופטי	20/02/2024	22		רקע	אדריכלות
לא	נספח סביבתי - בחינת חלופות	15: 21 19/05/2024	רונית טורק	19/05/2024	95		רקע	איכות הסביבה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	14: 59 20/04/2024	עאטף עאלם	15/04/2024	12		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ללוח הקצאות וטבלת איזון	11: 19 08/05/2024	עאטף עאלם	20/04/2024	13		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמך ניהול נגר	15: 23 19/05/2024	איאד שנאוי	15/05/2024			רקע	ניקוז
לא	נספח תחבורה	15: 38 16/05/2024	איאד שנאוי	15/05/2023	1	1: 1000	רקע	דרכים
לא	תשריט חלוקה	14: 59 20/04/2024	איאד שנאוי	07/02/2024	1	1: 1000	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	תוכנית נספח ניקוז	11: 21 20/05/2024	עז - אל - דין ריאן	01/01/2023	27	1: 1	רקע	ניקוז
לא	תוכנית נוף חתכים	15: 16 16/05/2024	יאסמין מחול קופטי	16/05/2024	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	תוכנית נספח נופי	15: 17 16/05/2024	יאסמין מחול קופטי	16/05/2024	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר	17: 36 04/05/2023	איאד שנאוי	15/03/2023	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית כאוכב אבו אלהיגא	כאוכב אבו אל-היג'א			04-9998624	04-9998406	info@kaoka- b-abu- alhija.muni. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כאוכב אבו אל-היג'א.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כאוכב אבו אלהיגא	כאוכב אבו אל-היג'א		(1)	04-9998624	04-9998406	info@kaokab-abu- alhija.muni.il

(1) כתובת: כאוכב אבו אל-היג'א.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מבנדס אזרחי	עורך ראשי	איאד שנאוי	111827	איאד שנאוי הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	כפר מנדא	כפר מנדא (1)	1	04-9864006	04-9863144	eiadeng@gm- ail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	איאד שנאוי	111827	איאד שנאוי הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	כפר מנדא	כפר מנדא (1)	1	04-9864006	04-9863144	eiadeng@gmail.com
אדריכל נוף	אדריכל	יאסמין מחול קופטי	35760		נצרת	(2)		04-6466401	04-6467119	yas.makhoul@gmail.com
שמאי מוסמך	שמאי	עאטף עאלם	260		כפר מנדא	(3)		04-6080217	04-6562014	atefalem@012.net.il
ניקוז	יועץ	עז-אל-דין ריאן	825841		חיפה	אופיר		04-6999775	04-6999775	hydromap10@gmail.com
מהנדס אזרחי	מודד	איאד שנאוי	1101	איאד שנאוי הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	כפר מנדא	כפר מנדא (1)	1	04-9864006	04-9863144	eiadeng@gmail.com
מהנדת סביבה	יועץ סביבתי	רונית טורק		אנווירוניט בע"מ	.	(4)				ronit@environit.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1600.

(2) כתובת: שכונת בישארה, ת.ד. 12790.

(3) כתובת: אלנבעה.

(4) כתובת: הדגנים 3 גבעת עדה.



משרד סביבה ותכנון  
מזכירות המנהל  
מזכירות המנהל



משרד סביבה ותכנון  
מזכירות המנהל  
מזכירות המנהל



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

תכנון מפורט לשטח מבנה המשק שנקבע בתוכנית מתאר ג/15607.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד משטח ללא תכנון מפורט לייעוד מבנה משק ודרך.
- הגדרת שימושים, זכויות והוראות בניה.
- קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- קביעת הוראות סביבתיות ונופיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

יעוד	תאי שטח
מבני משק	103, 102
דרך מוצעת	401, 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	דרך מוצעת	401
זכות מעבר	מבני משק	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבני משק	103, 102

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תוכנית מפורטת	14,220.42	100
סה"כ	14,220.42	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,795.26	19.66
מבני משק	11,425.16	80.34
סה"כ	14,220.42	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מותר רק השימושים להלן</p> <p>1- דיר צאן. 2- מתבן. 3- מחסן חקלאי. 4- אורווה. 5- סככה חקלאית</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	<p>1- המבנים יהיו מבנים "יבשים" ללא חיבור לביוב, אלא אם כן נדרש חיבור על ידי משרד להגנת הסביבה.</p> <p>2- המבנים החקלאיים בתוכנית יתוכננו בהתאם למסמך "מדיניות הנחיות וקרטריונים לתכנון מבנים חקלאיים", (אוגוסט 2021)</p> <p>3- פנלים סולריים יוצבו על גגות המבנים בלבד, חל איסור להקמתם על הקרקע.</p> <p>4- תנאווי למתן תעודת גמר יהיה נטיעת בפועל של מיני עצים מקומיים, בכפוף להוראות הנספח הנופי-סביבתי</p>
<b>ב</b>	<b>זכות מעבר</b>
	<p>זיקת ההנאה ברוחב 6 מ' על אורך הגבול המזרחי של תא שטח 103, תשמש גישה לתאי השטח 102 לא תותר בה כל בנייה, ותירשם בספרי המקרקעין</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון ובניה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי							
5	5	5	5	1	8 (1)	50	50	10	40	3000	102	מבני משק
5	5	5	5	1	8 (1)	50	50	10	40	3000	103	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי מסמך " מדיניות הנחיות וקרטריונים לתכנון מבנים חקלאיים", אוגוסט 2021.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 6. הוראות נוספות

6.1

## סביבה ונוף

<p>הנחיות סביבתיות לתכנון מבנים חקלאיים לגידול בע"ח</p> <p>1. מניעת המגע בין הגשם לפרש בע"ח ומניעת תשטיפים</p> <p>א. מניעת כניסת מי נגר אל המתחם- יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך המבנה/סככה ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה המבנה/סככה כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>ב. קירוי- כל שטח המחיה של בעלי החיים יהיה מקורה.</p> <p>ג. הרחבת גגות- רוחב הגג יבטיח מניעת חדירת מי גשם אל פנים המבנה.</p> <p>ד. מרזבים ומזחלות- מי הנגר מגגות המבנים ינוקזו ע"י מרזבים ומזחלות. הנגר הנוצר על הגגות יופנה אל מחוץ למתחם באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>ה. חגורות וגבשושיות בטון- לאורך המבנה/סככה יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח המבנה החוצה. לרוחב המבנה יבנו גבשושיות בטון, שימנעו גלישת זבל מהמבנה ובמקביל יאפשרו כניסת כלי רכב אליו.</p> <p>2. תשתיות</p> <p>2.1 שפכים</p> <p>א.1. המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.</p> <p>א.2. השפכים יופנו אל מפריד מוצקים סטטי. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור תאגיד מיים ביוב.</p> <p>2.2 טיפול בפסולת</p> <p>טיפול בפרש (זבל) בעלי חיים-</p> <p>א. יוצבו מכולות אטומות ומכוסות בסמוך למבנה או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. פרש בעלי החיים יופנה למכולות אלה.</p> <p>ב. משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.</p> <p>ג. הזבל יפונה תוך 48 שעות. הפינוי יהיה לאחד מהיעדים הבאים:</p> <p>ג.1. מתקן טיפול בפסולת אורגנית המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה כגון: אתר מאושר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית.</p> <p>ג.2. לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.</p> <p>פסדים ופגרי בע"ח-</p> <p>א. מיכלים אטומים לאיסוף פסדים יסומנו וימוקמו במקום אליו קיימת גישה לפנותם.</p> <p>ב. פסדים ופגרים יטופלו ויפונו כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים פסדים 1981.</p> <p>3. אוורור מיטבי של המבנה והפחתת מטרדי ריח</p> <p>א. גובה גגות מינימאלי- על מנת לאפשר אוורור, נקבע גובה גגות מינימאלי של 4.5 מטר.</p> <p>ב. פתחי אוורור- ברוחב גג 20 מ' ומעלה, יש לתכנן בגג פתחים אנכיים בגובה מינימאלי של 1.2 מ' או פתחים אופקיים ברוחב מינימאלי של 60 ס"מ.</p> <p>ג. מיקום המבנה- יש לבחון את השימושים הרגישים (כגון מגורים, רצפטורים ציבוריים וכד') הנמצאים בסמיכות ולנסות להימנע מהצבת המבנה במעלה הרוח.</p> <p>ד. אופן הצבת המבנה- כיוון פתח האוורור בגג יהיה כזה שיאפשר אוורור מיטבי וזרימה של הרוח השלטת (בדר"כ מכיוון צפון-מערב)</p> <p>ה. תכנון המתחם- פעילויות שעלולות לגרום למטרדים סביבתיים ימוקמו במגרש עד כמה שניתן</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

סביבה ונוף	6.1
<p>בריחוק משימושים רגישים. 4. תכנון נופי א.גידור- תותר גדר רשת בלבד. ב.צבע הגג- צבע הגגות יהי בהיר תואם להסביבה ולא לבן או בוהק. ג.תאורה- להפחתת נראות המתחם תאורה קבועה תותקן במבנים בלבד. תאורה חיצונית תופנה אל תוך המתחם ולא כלפי חוץ. תותר תאורה שתידלק לזמן קצר בלבד ולצרכי בטיחות והגנה. צמחייה 1 בקשות להיתרי בנייה, תוכן תכנית פיתוח הכוללת סקר עצים בוגרים מאושר, שבה יסומנו מונה תכנון זמין הדפסה 40 העצים הקיימים המיועדים לשימור ו/או העתקה, על רקע תכנית מודד מוסמך. אישור התכנית יהווה תנאי להיתרי בנייה. 2 תכנון נטיעות יתחשב בצמחייה הקיימת באזור, ויעשה ע"י אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגנניים המקצועיים. 3 יש להשתמש בצמחייה חוסכת מים, ובמידת האפשר, צמחי א"י. 4 הצמחייה המומלצת: ברושים, חרובים, כליל החורש, אלונים, אלת המסטיק, מורן החורש, דק פרי זקוף, צבר, שיח אברהם מצוי 5 בגבולות השטח מכיוון מערב תתוכנן רצועת צמחייה מדורגת כמשבר רוח להפחתת ריח הנישא מן האתר לאזור השכונות. 6 במדרונות תישתל צמחיה לאחיזת הקרקע ומניעת סחף. 7 רצועות הצמחייה יהוו כאזור ספיגה נוסף בכל גבולות השטח בנוסף לאלמנט הפרדה המתוכנן. שפך ועודפי עפר לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת מחוץ לקו הכחול של התכנית אלא במקומות המאושרים לכך. ככל שייפגע השטח בסביבה במשך תהליך הבניה, ייעשה שיקום לפי תכנית שתילה.</p>	
ניקוז	6.2
<p>תנאי בהליך הרישוי קבלת אישור רשות הניקוז גליל מערבי . 1- בתחום התכנית לא מוצע מערכות ניקוז תת קרקעיות. הניקוז מתחום התוכנית יהיה בניקוז עילי לכיוון שטחי גינון מונמכים מסביבתם ב כ - 15 ס"מ ובהמשך למוצא הניקוז בדומה למצב הקיים. השטח המגונן יהיה בעל נפח זמין לקליטת כל כמות הנגר הצפויה מאירוע גשם המתאים לתקופת חזרה 1: 10 שנים ( הסתברות 10% ) ומשכו כ- 1.0 שעות. 2- בחציית אפיק קיים לדרך הגישה אל מבני המשק, מוצע להתקין מעביר מים קוטר 1.5 מ' (המתאים להולכת ספיקות התכן. בתקופת חזרה 1: 20 שנה) או לחילופין 2 צינורות ניקוז קוטר 1.0 מ' או מעבר אירי עפ"י נספח הניקוז 3 - נגר חיצוני העלול להתנקז אל שטח מבנה המשק מאגנים שבמעלה ינותב לתעלות מינימום שרוחב רצועתם כ- 1,0 מ' לפחות בהיקף האזור המשקי עד התוואי הטבעי במורד תחום התכנית. 4- הנגר הלא מזוהם מתחום התוכנית יתנקז בניקוז עילי לרצועה מגוננת ומונמכת מסביבתה בכ- 0.15 בשטח תחום התוכנית, לשם איגום, השהיה והחדרה למי הנגר. עודף הנגר יזרום מתחום החווה ומתחום הרצועה המגוננת אל תעלות קיימות בדומה למצב</p>	

<b>ניקוז</b>	<b>6.2</b>
<p>הקיים</p> <p>5- יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך תחום התכנית ומגע עם זבל שבתוכו, הדבר יעשה על ידי הגבהת מבני משק, או על ידי בניית סוללה עפר או על ידי חפירת תעלה במעלה מתחם למבני משק כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעיות.</p> <p>6- תעלות ניקוז יהיו בעלות אופי נופי-טבעי. ההסדרה תהיה בשילוב שטחי גינון ונטיעות ליצירת חזות טבעית.</p>	



<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.3</b>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו מיים, קו ניקוז וקו ביוב.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת למעט מתקנים סלולריים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. תנאי בהליך הרישוי היועצות עם המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ורשות הניקוז</p> <p>ד. ככל שהפתרון למניעת חדירת הנגר העילי לתחום התכנית יהיה באמצעות תעלה במעלה המתחם, ביצוע התעלה ייעשה בשלב מוקדם ויהווה תנאי להיתר בנייה במתחם</p>	

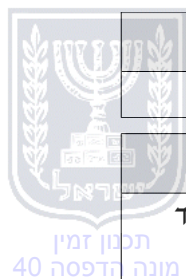


<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.4</b>
<p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה נטיעת בפועל של מיני עצים מקומיים, בכפוף להוראות הנספח נופי-סביבתי</p>	

<b>בינוי</b>	<b>6.5</b>
<p>1- המבנים החקלאיים בתוכנית יתוכננו בהתאם למסמך "מדיניות הנחיות וקרטריונים לתכנון מבנים חקלאיים", (אוגוסט 2021)</p> <p>2- פנלים סולריים יוצבו על גגות המבנים בלבד, חל איסור להקמתם על הקרקע.</p> <p>3- עבודות העפר תהיינה מצוצמות ככל הניתן.</p>	

<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.6</b>
<p>שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.</p>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
<p>ביוב: המבנים יהיו מבנים "יבשים" ללא חיבור לביוב, אלא אם כן נדרש חיבור על ידי משרד להגנת הסביבה ויחובר לפתרון קצה תקני</p>	



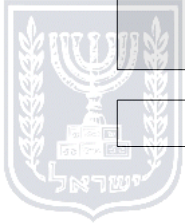
<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.8</b>
<p>שטחי הציבור שלא כלולים באיחוד וחלוקה יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית.</p>	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי לאחר אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40